TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2026/KDTM-ST
Ngày 06-03-2026
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 - QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Mỹ Trang
Các hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngân Hà
Ông Trương Quang Lương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hoà - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Lê Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 20/2025/TLST-KDTM ngày 24/4/2025 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2026/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 01năm 2026; Quyết định hoãn phiên toà số 37/2026/QĐ-ST ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ (P); địa chỉ: số B N, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là: Số B N, phường C, Thành phố Hà Nội);

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L - Chủ tịch Hội đồng quản trị; đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Trung N - Phó giám đốc Khối Quản lý và T cấu trúc tài sản - Ngân hàng TMCP Đ;

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Anh H - Phó Giám đốc Quản lý Khách hàng Doanh nghiệp P - Phòng Quản lý Khách hàng Doanh nghiệp P cấu trúc tài sản; ông Trần Đức T1 - Chuyên viên tố tụng phòng Quản lý Khách hàng Doanh nghiệp P - Khối Quản lý & Tái cấu trúc tài sản P; ông Đoàn Công T2 - Chuyên viên Quản lý khách hàng - Phòng Quản lý Khách hàng Doanh nghiệp P; địa chỉ: Ngân hàng TMCP Đ, Lầu M, số B L, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là: Lầu M, số B L, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh), ông T2 có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH D; địa chỉ: Số A đường T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Nay là: Số A đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị);

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Trí T3 - Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường M, thị xã H, tỉnh Nghệ An (Nay là: Tổ

dân phố K, phường Q, tỉnh Nghệ An), ông T3 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Hàn Thị Thu H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số I đường X, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là: Số I đường X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), bà H1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Anh Đỗ Văn B, sinh năm 1991 và chị Nguyễn Thị K M, sinh năm 1997; địa chỉ: Căn hộ C Nhà N khu đô thị M - N, phường Y, thành phố Hà Nội, anh B, chị M vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn* Ngân hàng TMCP Đ *trình bày*:

Ngày 05/12/2016, Công ty TNHH D (gọi tắt là "Công ty D") và Ngân hàng TMCP Đ đã cùng ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 2210/2016/HĐHMTD/PVB-DN.HVT, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng hạn mức tín dụng số PLSĐ01-2210/2016/HĐHMTD/PVB-DN.HVT ngày 25/05/2017 với hạn mức cho vay là 5.000.000.000 đồng. P đã giải ngân cho Công ty D theo Hợp đồng cho vay kiêm Khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ số 01/2017/SGQB ngày 25/05/2017, ngày đến hạn 25/9/2017, số tiền cho vay: 1.350.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 04 tháng. Lãi suất cho vay: 9,25%/năm kể từ ngày giải ngân đến ngày 31/08/2017. Từ ngày 01/09/2017 đến hết thời hạn vay, lãi suất cho vay thay đổi 03 (ba) tháng một lần. Lãi suất cho vay tại các kỳ điều chỉnh được xác định theo công thức: Lãi suất cho vay = LSCS +2,5%/năm. Trong đó: LSCS là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại chúng" lĩnh lãi cuối kỳ của khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của P công bố từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ; Kỳ hạn trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 25.

Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên bà Hàn Thị Thu H1 đã thế chấp quyền sở hữu căn hộ chung cư số 901, tầng I, nhà N khu đô thị M - N, diện tích sàn: 69,3 m^2, hình thức sở hữu: sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 707440, số vào sổ cấp GCN: CS 10349 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/05/2016 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hàn Thị Thu H1 theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng C và tài sản bảo đảm được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ1 cùng ngày 05/12/2016.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ từ ngày 25/09/2017.

Ngân hàng TMCP Đ đã nhiều lần làm việc, tạo điều kiện để Công ty TNHH D thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty TNHH D vẫn tiếp tục vi phạm cam kết không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 06/03/2026, Công ty TNHH D đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền là: 32.670.768 đồng, bao gồm: 703.986 đồng nợ gốc, 31.912.500 đồng nợ lãi trong hạn và 54.282 đồng lãi chậm trả.

Tạm tính đến ngày 06/03/2026, Công ty TNHH D còn nợ Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền là: 3.104.924.993 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm lẻ bốn triệu, chín trăm chín mươi ba đồng).* Trong đó: Nợ gốc: 1.349.296.014 đồng; Nợ lãi trong hạn: 11.428.125 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.734.407.585 đồng; Nợ lãi chậm trả: 9.793.269 đồng.

P khởi kiện Công ty TNHH D và yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Quảng Trị giải quyết nội dung như sau:

Buộc Công ty TNHH D thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 3.104.924.993 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm lẻ bốn triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng)* bao gồm 1.349.296.014 đồng nợ gốc, 11.428.125 đồng nợ lãi trong hạn, 1.734.407.585 đồng nợ lãi quá hạn và 9.793.269 đồng nợ lãi chậm trả. (Tạm tính đến ngày 06/03/2026). Trả một lần ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH D thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, các phụ lục Hợp đồng tín dụng (nếu có) đã ký giữa các bên kể từ ngày 07/03/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Chi tiết tài sản: Quyền sở hữu căn hộ chung cư S, tầng I, nhà N khu đô thị M - N, diện tích sàn: 69,3 m^2, hình thức sở hữu: sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 707440, số vào sổ cấp GCN: CS 10349 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/05/2016 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hàn Thị Thu H1 theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

** Tại Bản tự khai ngày 03/6/2025, đại diện theo pháp luật của bị đơn ông* Ngô Trí T3 *trình bày:*

Trong khoảng thời gian từ năm 2016 đến cuối năm 2018, ông làm lái xe cho bà Hàn Thị Thu H1. Trong thời gian đó bà Hàn Thị Thu H1 có lấy chứng minh thư nhân dân của ông để buộc ông làm thuê cho bà H1 một thời gian mà không nghỉ việc. Việc lập công ty D ông không biết. Đến năm 2017, ông mới biết bà H1

sử dụng chứng minh nhân dân của ông để lập công ty. Các chữ ký do bà H1 ký chứ không phải ông K để thành lập công ty. Việc Công ty TNHH D vay tiền Ngân hàng TMCP Đ ông không biết do mọi việc bà Hàn Thị Thu H1 tự thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng công ty trả lãi hay không ông không biết. Hiện nay địa chỉ công ty ở đâu và người đại diện theo pháp luật là ai ông cũng không biết. Ông đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới (Nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị). Do điều kiện ở xa, ông làm đơn đề nghị Toà án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, xét xử vắng mặt ông.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2025 đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà* Hàn Thị Thu H1 *trình bày:* Công ty TNHH D có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ, số tiền vay khoảng 1.500.000.000 đồng. Bà là người trực tiếp ký hợp đồng vay, còn hợp đồng mở LC thì không nhớ là bà hay cháu bà ký. Công ty được giải ngân số tiền trên hay chưa thì bà không biết, quá trình vay phía Công ty không trả gốc và lãi do bà đang chấp hành án và không có tài liệu chứng cứ gì. Trường hợp công ty không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì về tài sản thế chấp do giá trị ngoài thị trường cao hơn giá trị thế chấp cho Ngân hàng, đồng thời bà cũng đang nợ bên ngoài. Hiện căn hộ đó cũng đang do người khác quản lý. Bà xin Ngân hàng cho trả nợ gốc, không trả lãi do bà đang chấp hành án không có thu nhập. Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH D hiện nay là ông Ngô Trí T3. Hiện bà đang chấp hành án nên không rõ ai đang quản lý căn hộ, bà sẽ chủ động liên hệ với luật sư để xin ngân hàng trả gốc, sang tên căn hộ cho người thanh toán tiền.

Tòa án đã tiến hành uỷ thác xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Kết quả xem xét thẩm định tài sản thế chấp thể hiện: Tài sản đảm bảo của khoản vay là căn hộ chung cư số 901 - Nhà N Khu đô thị M - N, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là phường Y, thành phố Hà Nội), có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD707440, số vào sổ cấp GCN: CS10349 dơ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho bà Hàn Thị Thu H1 ngày 19/9/2016. Theo Giấy chứng nhận căn hộ có diện tích 69,3m^2, diện tích sàn xây dựng 123m^2 có tứ cận như sau: Phía T là cửa ra vào giáp hành lang; phía Đông Nam là cửa sổ hướng ra mặt đường L; phía Đông Bắc giáp thang máy; phía Tây Nam giáp căn hộ 902. Do cửa khoá không vào được trong căn hộ nên không xác định được kết cấu.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định, Tòa án đã bổ sung người tham gia tố tụng đối với anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị K M là những người đang trực tiếp sống trong căn hộ chung cư S - Nhà N Khu đô thị M - N. Qua lời khai của bà Hàn Thị Thu H1 là người sở hữu hợp pháp căn hộ chung cư cung cấp: Bà hiện đang chấp hành án nên không biết người đang quản lý căn hộ là ai, không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ gì liên quan đến việc cho thuê lại căn hộ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các tranh chấp trong vụ án nhưng không thể tiến hành được. P không chấp nhận phương án gia hạn thêm thời gian thanh toán nợ và giảm lãi suất theo yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, đã được tống đạt thông báo thụ lý và đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên đề nghị HĐXX áp dụng Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều: 116, 117. 280, 299, 317, 318, 323, 385, 398, 401, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100, 103, 209, 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ: Buộc Công ty TNHH D thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến ngày 06/3/2026 là 3.104.924.993 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm lẻ bốn triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng)* bao gồm 1.349.296.014 đồng nợ gốc, 11.428.125 đồng nợ lãi trong hạn, 1.734.407.585 đồng nợ lãi quá hạn và 9.793.269 đồng nợ lãi chậm trả.

Buộc Công ty TNHH D thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, các phụ lục Hợp đồng tín dụng (nếu có) đã ký giữa các bên kể từ ngày 07/03/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty TNHH D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Chi tiết tài sản: Quyền sở hữu căn hộ chung cư S,

tầng I, nhà N khu đô thị M - N, diện tích sàn: 69,3 m^2, hình thức sở hữu: sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 707440, số vào sổ cấp GCN: CS 10349 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/05/2016 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hàn Thị Thu H1 theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí.

Về chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp "Kinh doanh thương mại", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo thoả thuận tại khoản 7.2.2 Điều 7 Hợp đồng tín dụng số 2210/2016/HĐHMTD/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016: "*Trường hợp không giải quyết được thông qua thương lượng thì một trong hai bên có quyền xử lý theo đúng các điều khoản đã thoả thuận tại Văn kiện tín dụng hoặc có quyền khởi kiện tại Toà án nơi có trụ sở của nguyên đơn. Trụ sở của nguyên đơn là nơi được nêu ở phần giới thiệu của hợp đồng này*". Nguyên đơn trong vụ án này là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, có trụ sở tại số B N, phường C, Thành phố Hà Nội, trong khi phần trụ sở của nguyên đơn thể hiện tại phần giới thiệu của hợp đồng theo các bên thoả thuận là địa chỉ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh G tại số D - D A, phường H, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là: 495 - 497 A, phường A, thành phố Hồ Chí Minh), trong khi Chi nhánh G không phải là nguyên đơn trong vụ án. Do đó, thoả thuận lựa chọn Toà án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp này của các bên không đúng pháp luật nên bị vô hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án được xác định theo quy định của pháp luật là nơi bị đơn có trụ sở.

Công ty TNHH D có trụ sở tại phường Đ, tỉnh Quảng Trị theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của bị đơn bị đơn ông Ngô Trí T3; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hàn Thị Thu H1, anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị K M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Trí T3, bà Hàn Thị Thu H1 đã có ý kiến

đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Toà án uỷ thác thu thập chứng cứ, ông T3, bà H1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

2. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét yêu cầu thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng

Xét Hợp đồng số 2210/2016/HĐHMTD/PVB-DN.HVT, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng hạn mức tín dụng số PLSĐ01-2210/2016/HĐHMTD/PVB-DN.HVT ngày 25/05/2017 đã được ký bởi bên cho vay là người đại diện hợp pháp của P với bên vay là Công ty TNHH D thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự và quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty TNHH D đều thống nhất thừa nhận về việc ký kết các Hợp đồng tín dụng và dư nợ phát sinh đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện là đúng thực tế. Theo đó, đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về số tiền nợ gốc: Tại phiên tòa, đại diện của P yêu cầu Công ty TNHH D phải thanh toán tổng số tiền nợ gốc là 1.350.000.000 đồng. Xét thấy, việc Công ty TNHH D có vay vốn tại P với tổng số tiền nợ gốc 1.350.000.000 đồng là đúng thực tế. Quá trình vay vốn, Công ty TNHH D đã thanh toán cho P số tiền nợ gốc là 703.986 đồng *(Bảy trăm linh ba nghìn, chín trăm tám mươi sáu đồng)*, còn lại 1.349.296.014 đồng *(Một tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn, không trăm mười bốn đồng)* chưa thanh toán được. Như vậy, tính đến ngày 06/3/2026, Công ty TNHH D vẫn còn nợ P số tiền gốc là: 1.349.296.014 đồng *(Một tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn, không trăm mười bốn đồng)*. Hội đồng xét xử cần buộc Công ty TNHH D thanh toán cho P toàn bộ số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp.

- Về số tiền nợ lãi: Xét thấy, Hợp đồng tín dụng ký giữa P với Công ty TNHH D thuộc hợp đồng vay có thời hạn và có lãi, hai bên thỏa thuận về lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng và sự thỏa thuận về lãi này phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình vay vốn, Công ty TNHH D mới chỉ thanh toán được số tiền nợ lãi trong hạn: 31.912.500 đồng *(Ba mươi mốt triệu, chín trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng)* và 54.282 đồng *(Năm mươi bốn nghìn, hai trăm tám mươi hai đồng)* lãi chậm trả. Tính đến ngày 06/3/2026, Công ty TNHH D còn nợ tiền lãi là 1.755.628.979 đồng *(Một tỷ, bảy trăm năm mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm bảy mươi chín đồng)*, bao gồm: Lãi trong hạn: 11.428.125 đồng, lãi quá hạn: 1.734.407.585 đồng và lãi chậm trả: 9.793.269 đồng. Vì vậy, cần buộc Công ty TNHH D thanh toán cho P số tiền nợ lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 100, 103 và 210 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 117, 119, 280, 385, 398, 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty TNHH D phải thanh toán cho P số tiền nợ tính đến ngày 06/3/2026 là: 3.104.924.993 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm linh bốn triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng)* bao gồm: Nợ gốc: 1.349.296.014 đồng; lãi trong hạn: 11.428.125 đồng; lãi quá hạn: 1.734.407.585 đồng; lãi chậm trả: 9.793.269 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH D còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ.

**** Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp:***

Để bảo đảm cho việc vay vốn của Công ty TNHH D; bên có tài sản là bà Hàn Thị Thu H1 (là thành viên của Công ty) đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình là Quyền sở hữu căn hộ chung cư số 901, tầng I, nhà N khu đô thị M - N, diện tích sàn: 69,3 m^2, hình thức sở hữu: sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 707440, số vào sổ cấp GCN: CS 10349 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/05/2016 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hàn Thị Thu H1 theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH D tại P để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 88/2020/HĐTC ký kết ngày 05/12/2016 giữa P Chi nhánh G (Bên nhận thế chấp) với bà Hàn Thị Thu H1 (Bên thế chấp) và Công ty TNHH D (Bên được cấp tín dụng) được Văn phòng C công chứng số 08669/2016/HĐTC quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2016.

Xét thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016 là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp lệ nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp và bên nhận thế chấp tài sản. Việc qua thẩm định phát sinh thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị K M là những người đang trực tiếp sống trong căn hộ chung cư S - Nhà N Khu đô thị M - N, bà Hàn Thị Thu H1 không cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc có ký kết hợp đồng cho thuê căn hộ hay không và cũng không biết ai đang trực tiếp quản lý căn hộ. Theo Điều 3 Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016 có ghi rõ *"Tài sản thế chấp do bên thế chấp quản lý và sử dụng, Trường hợp bên thế chấp có nhu cầu cho thuê, cho mượn hoặc giao dịch liên quan đến tài sản thế chấp, thì phải thông báo hoặc được sự đồng ý trước của ngân hàng trước khi thực hiện".* Phía Ngân hàng TMCP Đ không được cung cấp thông tin về việc bên thế chấp là bên được giao quản lý tài sản có cho thuê lại tài sản thế chấp nên Toà án không có căn cứ để xem xét giải quyết quyền và lợi ích của anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị K M. Trường hợp anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị K M nhận thấy ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có thể khởi kiện bằng một vụ án tranh chấp dân sự khác.

Từ đó Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Trường hợp Công ty TNHH D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Chi tiết tài sản: Quyền sở hữu căn hộ chung cư S, tầng I, nhà N khu đô thị M - N, diện tích sàn: 69,3 m^2, hình thức sở hữu: sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 707440, số vào sổ cấp GCN: CS 10349 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/05/2016 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hàn Thị Thu H1 theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016 là phù hợp với quy định tại Điều 298, 299, 318, 319 và 323 của Bộ luật Dân sự.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh và thương mại sơ thẩm. H2 lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho P.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này P đã nộp tạm ứng và chi phí đủ nên Công ty TNHH D có nghĩa vụ trả lại cho P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 và Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều 116, 117, 280, 299, 317, 318, 323, 385, 398, 401, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều: 100, 103, 209 và Điều 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

2. Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn Công ty TNHH D:

Buộc Công ty TNHH D phải trả cho P số tiền nợ tính đến ngày 06/3/2026 là: 3.104.924.993 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm linh bốn triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng)* bao gồm: Nợ gốc: 1.349.296.014 đồng;

lãi trong hạn: 11.428.125 đồng; lãi quá hạn: 1.734.407.585 đồng; lãi chậm trả: 9.793.269 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH D còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng số 2210/2016/HĐHMTD/PVB-DN.HVT, Phụ lục sửa đổi Hợp đồng hạn mức tín dụng số PLSĐ01-2210/2016/HĐHMTD/PVB-DN.HVT ngày 25/05/2017.

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.

Trường hợp Công ty TNHH D không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đã thế chấp là: Quyền sở hữu căn hộ chung cư số 901, tầng I, nhà N khu đô thị M - N, diện tích sàn: 69,3 m^2, hình thức sở hữu: sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 707440, số vào sổ cấp GCN: CS 10349 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/05/2016 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hàn Thị Thu H1 theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 2210/2016/HĐBĐ/PVB-DN.HVT ngày 05/12/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh G1 (Bên nhận thế chấp) và bà Hàn Thị Thu H1 (Bên thế chấp).

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Buộc Công ty TNHH D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 94.098.500 đồng *(Chín mươi bốn triệu, không trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm đồng).*

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.008.224 đồng *(Bốn mươi lăm triệu, không trăm lẻ tám nghìn, hai trăm hai mươi bốn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000664 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (Nay là: Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị).

- Về chi phí tố tụng khác: Công ty TNHH D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng chẵn)*. Buộc Công ty TNHH D có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.000.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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 Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND Khu vực 1;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Thị Mỹ Trang