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

Bản án số: 01/2025/KDTM- ST
Ngày: 14/8/2025
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 - L

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Phạm Thị Nga
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Nguyễn Quốc Huy
2. Bà Lò Hải Yến
- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lý Văn Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 1 - L tham gia phiên toà: Ông Tăng Bá Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1 - L, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2023/TLST-KDTM ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2025/QĐST-KDTM ngày 16/7/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 đường Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội nay là phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc Lâm; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đơn vị đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện việc khởi kiện: Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh L.

Địa chỉ: Tổ 27, phường Tân Phong, thành phố L, tỉnh L nay là phường Tân Phong, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức M; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh L.

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Mai H; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh L (Văn bản ủy quyền số 450/GUQ-BIDV.LC ngày 22/5/2025), có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH PH T**

Địa chỉ trụ sở: Số nhà 031, đường Trần Hưng Đạo, tổ 4, phường Đ, thành phố L, tỉnh L nay là phường Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T - Chức vụ: Giám đốc (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 031, đường Trần Hưng Đạo, tổ 4, phường Đ, thành phố L, tỉnh L nay là phường Đ, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng TH mại cổ phần A - Chi nhánh L có cho Công ty trách nhiệm hữu hạn PH T vay tiền theo các hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 04/2019/1147676/HĐTD ngày 20/06/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/2019/1147676/HĐTD ngày 20/06/2019, được lập ngày 06/4/2020; Số tiền cấp tín dụng: 508.250.000 đồng, thời hạn cho vay: 20 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, Lãi suất cho vay: Cố định 9,9%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 20/01/2021).

2. Hợp đồng tín dụng số 05/2019/1147676/HĐTD ngày 21/08/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 05/2019/1147676/HĐTD ngày 21/08/2019, được lập ngày 06/4/2020; Số tiền cấp tín dụng: 935.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 20 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, lãi suất cho vay: Cố định 10%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 21/3/2021).

3. Hợp đồng tín dụng số 06/2019/1147676/HĐTD ngày 25/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 06/2019/1147676/HĐTD ngày 25/11/2019, được lập ngày 25/8/2020; Số tiền cấp tín dụng: 600.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 19 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, lãi suất cho vay: Cố định 10%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 25/6/2021).

4. Hợp đồng tín dụng số 07/2019/1147676/HĐTD ngày 05/12/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 07/2019/1147676/HĐTD ngày 05/12/2019, được lập ngày 25/8/2020; Số tiền cấp tín dụng: 835.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 19 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, lãi suất cho vay:

Cố định 10%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 07/7/2021).

5. Hợp đồng tín dụng số 08/2019/1147676/HĐTD ngày 31/12/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 08/2019/1147676/HĐTD ngày 31/12/2019, được lập ngày 25/8/2020; Số tiền cấp tín dụng: 680.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 20 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, Lãi suất cho vay: Cố định 10%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 30/8/2021).

6. Hợp đồng tín dụng số 01/2020/1147676/HĐTD ngày 07/01/2020; Số tiền cấp tín dụng: 500.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 12 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, lãi suất cho vay: Cố định 10%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 07/01/2021).

7. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1147676/HĐTD ngày 09/01/2020; Số tiền cấp tín dụng: 850.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 11 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, Lãi suất cho vay: Cố định 10%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 09/12/2020).

8. Hợp đồng tín dụng số 03/2020/1147676/HĐTD ngày 17/08/2020; Số tiền cấp tín dụng: 97.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 10 tháng, mục đích vay vốn: Vay vốn lưu động phục vụ kinh doanh, lãi suất cho vay: Cố định 9%/năm, lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, định kỳ 03 tháng trả lãi 01 lần, nợ gốc T toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của hợp đồng này (ngày 17/6/2021).

Để đảm bảo cho các khoản vay, Công ty TNHH PH T có thế chấp cho Ngân hàng các tài sản gồm:

Tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC460960 do UBND tỉnh L cấp ngày 07/10/2008, có địa chỉ tại: Phong Châu 4, phường Đ, thị xã L, tỉnh L (nay là Tổ 4, phường Đ, tỉnh L) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/1147676/HĐBĐ ngày 23/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 395, Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/1147676/HĐBĐ ngày 15/06/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 54, Quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 15/06/2020; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/6/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L.

Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký kết cho Công ty TNHH PH T. Trong quá trình vay vốn Công ty TNHH PH T đã không thực hiện trả gốc và lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH PH T thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty TNHH PH T không thực hiện.

Về hình thức trả nợ của hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 04/2019/1147676/HĐTD ngày 20/06/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/2019/1147676/HĐTD ngày 20/06/2019, được lập ngày 06/4/2020; Số tiền cấp tín dụng: 508.250.000 đồng; Số dư nợ gốc là 508.250.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 139.733.938 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 6.642.062 đồng (số ngày quá hạn là 994 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 654.626.000 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 05/2019/1147676/HĐTD ngày 21/08/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 05/2019/1147676/HĐTD ngày 21/08/2019, được lập ngày 06/4/2020; Số tiền cấp tín dụng: 935.000.000 đồng; Số dư nợ gốc là 935.000.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 242.536.438 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 5.187.329 đồng (số ngày quá hạn là 933 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 1.182.723.767 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số 06/2019/1147676/HĐTD ngày 25/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 06/2019/1147676/HĐTD ngày 25/11/2019, được lập ngày 25/8/2020; Số tiền cấp tín dụng: 600.000.000 đồng; Số tiền gốc đã trả 100.000.000 đồng; Số dư nợ gốc còn lại là 500.000.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 164.482.191 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 0 đồng (số ngày quá hạn là 838 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 664.481.191 đồng.

4. Hợp đồng tín dụng số 07/2019/1147676/HĐTD ngày 05/12/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 07/2019/1147676/HĐTD ngày 05/12/2019, được lập ngày 25/8/2020; Số tiền cấp tín dụng: 835.000.000 đồng; Số dư nợ gốc là 835.000.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 270.745.822 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 0 đồng (số ngày quá hạn là 856 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 1.105.745.822 đồng.

5. Hợp đồng tín dụng số 08/2019/1147676/HĐTD ngày 31/12/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 08/2019/1147676/HĐTD ngày 31/12/2019, được lập ngày 25/8/2020; Số tiền cấp tín dụng: 680.000.000 đồng; Số dư nợ gốc là 680.000.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 216.128.219 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 0 đồng (số ngày quá hạn là 772 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 896.128.219 đồng.

6. Hợp đồng tín dụng số 01/2020/1147676/HĐTD ngày 07/01/2020; Số tiền cấp tín dụng: 500.000.000 đồng; Số dư nợ gốc là 500.000.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 135.493.151 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 7.335.616 đồng (số ngày quá hạn là 1007 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 642.828.767 đồng.

7. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1147676/HĐTD ngày 09/01/2020; Số tiền cấp tín dụng: 850.000.000 đồng; ; Số tiền gốc đã trả 192.000.000 đồng; Số dư nợ gốc còn lại là 658.000.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 182.206.603 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 12.673.356 đồng (số ngày quá hạn là 1036 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 852.879.959 đồng.

8. Hợp đồng tín dụng số 03/2020/1147676/HĐTD ngày 17/08/2020; Số tiền cấp tín dụng: 97.000.000 đồng; Số dư nợ gốc là 97.000.000 đồng; Số nợ lãi tính đến ngày 11/10/2023 là 23.104.602 đồng; Số lãi phạt quá hạn tính đến ngày 11/10/2023 là 0 đồng (số ngày quá hạn là 846 ngày). Tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là 120.104.602 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH PH T phải T toán cho Ngân hàng TH mại cổ phần A số tiền 6.119.519.327 đồng (tạm tính đến ngày 11/10/2023). Trong đó: Dư nợ gốc: 4.713.250.000 đồng; Dư nợ lãi: 1.374.430.964 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng và lãi phát sinh sẽ được tiếp tục tính cho đến khi T toán xong khoản nợ.

Trường hợp Công ty TNHH PH T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trường hợp, số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ để T toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng Công ty TNHH PH T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty TNHH PH T phải T toán cho Ngân hàng TH mại cổ phần A tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/8/2025 là 6.729.178.199 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc: 4.713.250.000 đồng; Dư nợ lãi: 1.984.089.836 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng và tiền lãi của số tiền nợ gốc kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi T toán xong khoản nợ.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH PH T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TH mại cổ phần A yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản và mọi công trình, tài sản cải tạo xây dựng hình thành trong tương lai gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC460960 do UBND tỉnh L cấp ngày 07/10/2008, có địa chỉ tại: Phong Châu 4, phường Đ, thị xã L, tỉnh L (nay là Tổ 4, phường Đ, tỉnh L) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số

01/2014/1147676/HĐBĐ ngày 23/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 395, Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/1147676/HĐBĐ ngày 15/06/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 54, Quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/06/2020; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/6/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã nộp 3.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn Công ty TNHH PH T, người đại diện theo theo pháp luật ông Nguyễn Đình T trình bày:***

Công ty TNHH PH T đều thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TH mại cổ phần A – Chi nhánh L đúng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày.

Để bảo đảm cho số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng trên, Công ty TNHH PH T đã thế chấp toàn bộ tài sản và mọi công trình, tài sản cải tạo xây dựng hình thành trong tương lai gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC460960 do UBND tỉnh L cấp ngày 07/10/2008, có địa chỉ tại: Phong Châu 4, phường Đ, thị xã L, tỉnh L (nay là Tổ 4, phường Đ, tỉnh L) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/1147676/HĐBĐ ngày 23/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 395, Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/1147676/HĐBĐ ngày 15/06/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 54, Quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/06/2020; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/6/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, Công ty TNHH PH T đã nhận đủ số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng, Công ty TNHH PH T đều thừa nhận tính đến ngày 11/10/2023 Công ty TNHH PH T còn nợ Ngân hàng tổng 6.119.519.327 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc: 4.713.250.000 đồng; Dư nợ lãi: 1.374.430.964 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng như Ngân hàng trình bày là đúng. Công ty TNHH PH T đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần tiền lãi cho Công ty vì hiện nay Công ty đang rất khó khăn về kinh tế.

Tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP A yêu cầu Công ty TNHH PH T T toán cho Ngân hàng TH mại cổ phần A số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/8/2025 là 6.729.178.199 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc: 4.713.250.000 đồng; Dư nợ lãi: 1.984.089.836 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng và tiền lãi của số tiền nợ gốc kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi T toán xong khoản nợ. Về phía Công ty TNHH PH T không có ý kiến gì, tuy nhiên Công ty đề nghị Ngân hàng xem xét

giảm một phần tiền lãi cho Công ty vì hiện nay Công ty đang rất khó khăn về kinh tế.

** Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - L phát biểu ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán được phân công, tiến hành thụ lý vụ án đúng trình tự, thủ tục và gửi thông báo thụ lý vụ án đúng thời hạn quy định; xác định đúng tư cách tố tụng của đương sự; thu thập chứng cứ khách quan, công khai; ra quyết định xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định; việc cấp, tống đạt văn bản tố tụng đảm bảo. Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về nhiệm vụ, quyền hạn được phân công. Hội đồng xét xử đã xét xử vụ án đúng nguyên tắc, thành phần. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Người đại diện của nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 271, 273, 483 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội; các Điều 117, 119, 280, 282, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 12 Luật doanh nghiệp năm 2020; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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; Pháp lệnh số 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về chi phí tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TH mại cổ phần A.

Buộc Công ty TNHH PH T phải trả cho Ngân hàng TH mại cổ phần A số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/8/2025 là 6.729.178.199 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc: 4.713.250.000 đồng; Dư nợ lãi: 1.984.089.836 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH PH T còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Công ty TNHH PH T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TH mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi

hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ Tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản cải tạo xây dựng hình thành trong tương lai gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC460960 do UBND tỉnh L cấp ngày 07/10/2008, có địa chỉ tại: Phong Châu 4, phường Đ, thị xã L, tỉnh L (nay là phường Đ, tỉnh L) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC460960 do UBND tỉnh L cấp ngày 07/10/2008; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/1147676/HĐBĐ ngày 23/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 395, Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/1147676/HĐBĐ ngày 15/06/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 54, Quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/06/2020. Thửa đất có diện tích 20.518 m^2, không bị chồng lấn, trên thửa đất có các công trình xây dựng gồm: 01 nhà để xe; 04 dãy phòng xây 01 tầng cho khách nghỉ; nhà công nhân 02 tầng; Hội trường xây 02 tầng; Nhà hàng xây 01 tầng; Khu nhà hàng + bếp 2 tầng; khu nhà cafe karaoke 2 tầng; Nhà chòi; Sân bóng (có sơ đồ Mảnh trích đo hiện trạng tài sản trên đất kèm theo). Trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH PH T phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TH mại cổ phần A đến khi trả nợ xong các khoản nợ.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị áp dụng Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, Công ty TNHH PH T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng, Công ty TNHH PH T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng cho nguyên đơn Ngân hàng TH mại cổ phần A.

Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH PH T phải chịu án phí kinh doanh tH mại sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Đề nghị ghi nhận và giải thích về quyền yêu cầu thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP A và bị đơn Công ty TNHH PH T là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh tH mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Công ty TNHH PH T có địa chỉ Số nhà 031, đường Trần Hưng Đạo, tổ 4, phường Đ, thành phố L, tỉnh L nay là phường Đ, tỉnh L. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L nay Tòa án nhân dân khu vực 1- L quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội;.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét các hợp đồng tín dụng:

1. Hợp đồng tín dụng số 04/2019/1147676/HĐTD ngày 20/06/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/2019/1147676/HĐTD ngày 20/06/2019, được lập ngày 06/4/2020;

2. Hợp đồng tín dụng số 05/2019/1147676/HĐTD ngày 21/08/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 05/2019/1147676/HĐTD ngày 21/08/2019, được lập ngày 06/4/2020;

3. Hợp đồng tín dụng số 06/2019/1147676/HĐTD ngày 25/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 06/2019/1147676/HĐTD ngày 25/11/2019, được lập ngày 25/8/2020;

4. Hợp đồng tín dụng số 07/2019/1147676/HĐTD ngày 05/12/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 07/2019/1147676/HĐTD ngày 05/12/2019, được lập ngày 25/8/2020;

5. Hợp đồng tín dụng số 08/2019/1147676/HĐTD ngày 31/12/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 08/2019/1147676/HĐTD ngày 31/12/2019, được lập ngày 25/8/2020;

6. Hợp đồng tín dụng số 01/2020/1147676/HĐTD ngày 07/01/2020;

7. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1147676/HĐTD ngày 09/01/2020;

8. Hợp đồng tín dụng số 03/2020/1147676/HĐTD ngày 17/08/2020;

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nói trên, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ giải ngân số tiền cho vay và Công ty TNHH PH T đã nhận đủ số tiền vay theo đúng các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Xét thấy, các hợp đồng tín dụng trên được giao kết giữa Ngân hàng TH mại cổ phần A - Chi nhánh L với Công ty TNHH PH T đều thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện các hợp đồng Công ty TNHH PH T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã thỏa thuận nên đến hạn chưa trả được gốc và lãi cho Ngân hàng đúng hạn. Nay Ngân hàng TH mại cổ phần A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH PH T phải T toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/8/2025 là 6.729.178.199 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc: 4.713.250.000 đồng; Dư nợ lãi: 1.984.089.836 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng và tiền lãi của số tiền nợ gốc kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi T toán xong khoản nợ. Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết các hợp đồng tín dụng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã

hội, pháp luật của nhà nước, nhưng do Công ty TNHH PH T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo các hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, căn cứ Điều 12 Luật doanh nghiệp năm 2020; Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015, cần chập nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc bị đơn Công ty TNHH PH T phải T toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 4.713.250.000 đồng.

[2.2] Về lãi suất: Xét các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết thỏa thuận lãi suất cao nhất 10%/năm và thấp nhất là 9%/năm và lãi suất nợ quá hạn là 150%. Đây là lãi suất do các bên thỏa thuận và không vi phạm các quy định về lãi suất. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH PH T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH PH T phải trả lãi là có căn cứ chấp nhận và buộc bị đơn Công ty TNHH PH T phải T toán cho Ngân hàng tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/8/2025 là 2.015.928.199 đồng. Trong đó: Dư nợ lãi: 1.984.089.836 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng.

[2.3] Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH PH T còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản nợ.

[3.4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/1147676/HĐBĐ ngày 23/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 395, Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/1147676/HĐBĐ ngày 15/06/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 54, Quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/06/2020 đối với toàn bộ Tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản cải tạo xây dựng hình thành trong tương lai gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC460960 do UBND tỉnh L cấp ngày 07/10/2008, có địa chỉ tại: Phong Châu 4, phường Đ, thị xã L, tỉnh L nay là phường Đ, tỉnh L được ký kết giữa Ngân hàng TH mại cổ phần A – Chi nhánh L với Công ty TNHH PH T; Tài sản thế chấp được Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/6/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đều có mục đích và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 293, 295, 298, 318, 319 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký thế chấp, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhau theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

Ngày 06/11/2024, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tài sản thế chấp: Diện tích: 20.518 m^2, là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, nguồn gốc sử dụng đất là nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đất không bị chồng lấn, trên thửa đất có các công trình xây dựng gồm: 01 nhà để xe; 04 dãy phòng xây 01

tầng cho khách nghỉ; nhà công nhân 02 tầng; Hội trường xây 02 tầng; Nhà hàng xây 01 tầng; Khu nhà hàng + bếp 2 tầng; khu nhà cafe karaoke 2 tầng; Nhà chòi; Sân bóng. Hiện nay tài sản thế chấp do Công ty TNHH PH T quản lý. Do đó, trường hợp Công ty TNHH PH T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TH mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp quy định tại các Điều 299, 320, 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Theo quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, Công ty TNHH PH T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Công ty TNHH PH T phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí kinh doanh tH mại sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH PH T phải chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh tH mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TH mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.060.000 đồng theo biên lai số: 0000138 ngày 26/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L này là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – L.

[5] Quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - L là có căn cứ như đã nhận định ở trên nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 271, 273, 483 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội; các Điều 117, 119, 280, 282, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 12 Luật doanh nghiệp năm 2020; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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; Pháp lệnh số 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về chi phí tố tụng.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TH mại cổ phần A.

[2] Buộc Công ty TNHH PH T phải T toán cho Ngân hàng TH mại cổ phần A số tiền còn nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/8/2025 là 6.729.178.199 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ bảy trăm hai mươi chín triệu một trăm bảy mươi tám nghìn một trăm chín mươi chín đồng)*. Trong đó: Dư nợ gốc: 4.713.250.000 đồng; Dư nợ lãi: 1.984.089.836 đồng; Lãi phạt quá hạn: 31.838.363 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH PH T còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Công ty TNHH PH T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TH mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ Tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản cải tạo xây dựng hình thành trong tương lai gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC460960 do UBND tỉnh L cấp ngày 07/10/2008; theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/1147676/HĐBĐ ngày 23/6/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 395, Quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2014 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/1147676/HĐBĐ ngày 15/06/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh L, số công chứng: 54, Quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/06/2020. Trên thửa đất có diện tích 20.518 m^2 có các công trình xây dựng gồm: 01 nhà để xe; 04 dãy phòng xây 01 tầng cho khách nghỉ; nhà công nhân 02 tầng; Hội trường xây 02 tầng; Nhà hàng xây 01 tầng; Khu nhà hàng + bếp 2 tầng; khu nhà cafe karaoke 2 tầng; Nhà chòi; Sân bóng (có sơ đồ Mảnh trích đo hiện trạng tài sản trên đất kèm theo), địa chỉ tại: Phong Châu 4, phường Đ, thị xã L, tỉnh L (nay là Tổ 4, phường Đ, tỉnh L).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để T toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH PH T cho Ngân hàng TH mại cổ phần A.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để T toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH PH T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TH mại cổ phần A.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty TNHH PH T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng TH mại cổ phần A số tiền 3.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba triệu đồng).*

[4] Về án phí kinh doanh tH mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH PH T phải chịu án phí 114.729.178 đồng *(Bằng chữ: Một trăm mười bốn triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn một trăm bảy mươi tám đồng)* tiền án phí phí kinh doanh tH mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TH mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.060.000 đồng *(Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng)* theo biên lai số: 0000138 ngày 26/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L này là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – L.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 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:
- Toà án nhân dân tỉnh L;
- VKSND khu vực 1 – L;
- THADS tỉnh L;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Nga

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Thị Nga