

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **02/2025/KDTM-ST**

Ngày 04-9-2025

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 11 – ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Tấn Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Sỹ Luận

Ông Nguyễn Duy Khải

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Duyên – Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Ông Bùi Quang Thế – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2025/TLST-KDTM ngày 27/02/2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXXST-KDTM ngày 23/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 12/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S (S1).

Địa chỉ: G T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là Phường C, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H - Chức vụ: Tổng Giám Đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thế A - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh S1.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phan Văn H1 - Khối Quản lý và Xử lý nợ có vấn đề - Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S (theo Giấy ủy quyền số 192/UQ-SHB ngày 18/11/2024). Địa chỉ liên hệ: A T, Phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH S2.

Địa chỉ trụ sở: Thôn D, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn D - Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

Người đại diện ủy quyền: Ông Vũ Công T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số A

đường N, tổ B, khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

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

+ Ông Bùi Văn D, sinh năm: 1971; *(có mặt)*

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1976. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Thôn T, Xã B, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

+ Ông Bùi Văn V, sinh năm: 1995; Địa chỉ: Thôn T, Xã B, Huyện P, Tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). *(vắng mặt)*.

Người đại diện uỷ quyền của ông V: Ông Vũ Công T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số A đường N, tổ B, khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*.

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1950; *(vắng mặt)*

+ Bà Bùi Thị D1, sinh năm: 1963. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Thôn T, Xã B, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện uỷ quyền của bà D1: Ông Vũ Công T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số A đường N, tổ B, khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1982; Nơi thường trú: 453/50KB L, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước. (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). *(vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S là ông Phan Văn H1 trình bày:*

Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S chi nhánh S1 – Phòng G (sau đây gọi tắt Ngân hàng) và Công ty TNHH S2 (sau đây gọi tắt là Công ty S2) đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 15/11/2022 với nội dung sau: Số tiền cho vay: 40.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng*). Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay vốn để thanh toán các chi phí xây dựng công trình Nhà xưởng của Bên B. Thời hạn cho vay: 180 tháng. Đến ngày 19/01/2023 hai bên có ký bổ sung Phụ lục hợp đồng cập hạn mức tín dụng số PL01-01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902. Việc vay khoản tiền này trên thì có thế chấp tài sản của bên thứ 3.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân 03 lần, cụ thể theo các Khế ước nhận nợ sau:

+ Khế ước nhận nợ số 01- 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 06/12/2022 số tiền vay 6.000.000.000 (sáu tỷ đồng), lãi suất cho vay 16,75%, lãi suất trong thời gian tiếp theo: Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần tối thiểu bằng lãi suất cơ sở VNĐ tương ứng kỳ hạn vay 180 tháng của Ngân hàng có

hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,25%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 02- 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 17/12/2022, số tiền vay 6.828.000.000 đồng (sáu tỷ, tám trăm hai mươi tám triệu đồng), lãi suất cho vay 16,75%, Lãi suất trong thời gian tiếp theo: Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần tối thiểu bằng lãi suất cơ sở VNĐ tương ứng kỳ hạn vay 180 tháng của S1 có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,25%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 03- 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 19/01/2023, số tiền vay 9.444.000.000 đồng (Chín tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng), lãi suất cho vay 16,75%, Lãi suất trong thời gian tiếp theo: Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần tối thiểu bằng lãi suất cơ sở VNĐ tương ứng kỳ hạn vay 180 tháng của Ngân hàng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,25%/năm.

Tổng số tiền đã giải ngân cho Công ty S2 vay là 22.272.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu đồng). Công ty S2 có nghĩa vụ trả tiền gốc trả theo quý, lãi trả theo tháng.

Việc giải ngân theo số tài sản thế chấp được đưa vào bảo đảm đối với khoản vay, cụ thể:

+ Tài sản bảo đảm 01: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số: 126 , tờ bản đồ số: 08 Địa chỉ: Thôn T, Xã B, Huyện P nay là Huyện P của ông D, bà H2: giá trị bảo đảm khoản nợ gốc 6.703.900.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Tài sản bảo đảm 02: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 306 (thửa 700), tờ bản đồ số: 20, Địa chỉ thửa đất: Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai) của ông Bùi Văn V: giá trị bảo đảm khoản nợ gốc 6.125.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Tài sản bảo đảm 03: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 110, tờ bản đồ số: 12, Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) của ông D, bà H2: giá trị bảo đảm khoản nợ gốc 5.390.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Tài sản bảo đảm 04: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 08, diện tích 499m², Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã P, tỉnh Đồng Nai) của ông T1, bà D1: giá trị bảo đảm khoản nợ gốc 4.054.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty S2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc theo kỳ và lãi theo kỳ bắt đầu vi phạm từ tháng 4/2023 cho đến nay. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công Ty S2 phải trả Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 25/12/2024 tổng cộng là 26.636.865.444 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng*), trong đó: Nợ

gốc chưa trả: 21.900.800.000 đồng, L trong hạn: 4.411.882.753 đồng, P lãi chậm trả: 324.182.691 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật từ ngày 26/12/2024 cho đến ngày Công ty S2 thanh toán toàn bộ khoản vay.

2. Trường hợp Công ty S2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cho khoản vay để thu hồi nợ cho ngân hàng.

3. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên Công ty S2 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn Công ty S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2, ông Bùi Văn V, ông Nguyễn Văn T1, bà Bùi Thị D1 trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án vắng mặt, không có ý kiến trình bày trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ngày 23/5/2022, ông có ký Hợp đồng thuê nhà với ông D, bà H2 nằm trên thửa đất 110, tờ bản đồ số 12 tại thôn T, xã B để làm địa điểm kinh doanh mua bán quần áo, thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng 23/5/2022. Trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp của ông D, bà H2 thì ông có nguyện vọng được tiếp tục thuê để làm địa điểm kinh doanh, còn đối với Hợp đồng thuê nhà giữa ông với ông D, bà H2 thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, ông cũng xin được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc Công ty S2 trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày 04/9/2025 là 28.599.198.881 đồng, trong đó: Nợ gốc: 21.900.800.000 đồng, lãi trong hạn 6.069.325.345 đồng, lãi quá hạn 224.533.038 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 404.540.498 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp không thanh toán thì phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đại diện bị đơn Công ty S2, ông Bùi Văn D và ông Vũ Công T đồng ý với số nợ như Ngân hàng đã yêu cầu, Công ty S2 đề nghị Ngân hàng giảm một phần lãi, đồng thời cho thời hạn để Công ty thanh toán nợ cho Ngân hàng, trường hợp không thanh toán thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đại diện nguyên đơn Ngân hàng, đại diện Công ty S2, ông Bùi Văn D, ông Vũ Công T thống nhất đề nghị Tòa án ghi nhận: Chốt số nợ của Công ty S2 tính đến ngày 04/9/2025 là 28.599.198.881 đồng, trong đó: Nợ gốc: 21.900.800.000 đồng, lãi trong hạn 6.069.325.345 đồng, lãi quá hạn 224.533.038 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 404.540.498 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Thời hạn thanh toán số tiền trên là 90 ngày kể từ ngày 04/9/2025.

Cũng tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng có ý kiến: Trường hợp Công ty S2 có

thiện chí trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ có chính sách hỗ trợ giảm một phần lãi cho Công ty S2 trong phạm vi cho phép của Ngân hàng cũng như theo quy định pháp luật; đồng thời cũng sẽ tạo điều kiện để cho Công ty S2 giải chấp trước đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số: 126 , tờ bản đồ số: 08, Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 110, tờ bản đồ số: 12, Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai).

- *Kiểm sát viên trình bày quan điểm tại phiên tòa: (Có bài phát biểu riêng)*

+ *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục và tuân thủ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận một phần ý kiến thoả thuận của đại diện nguyên đơn Ngân hàng, đại diện bị đơn Công ty S2, ông Bùi Văn D, ông Vũ Công T. Công ty S2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 04/9/2025 là 28.599.198.881 đồng, trong đó: Nợ gốc: 21.900.800.000 đồng, lãi trong hạn 6.069.325.345 đồng, lãi quá hạn 224.533.038 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 404.540.498 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Thời hạn thanh toán số tiền trên là 90 ngày kể từ ngày 04/9/2025. Trường hợp Công ty S2 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về chi phí tố tụng, án phí 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:* Xét thấy, đây là vụ kiện kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” do Ngân hàng Thương mại cổ phần S (gọi tắt là Ngân hàng) thực hiện quyền khởi kiện; người bị kiện Công Ty TNHH S2 (gọi tắt là Công ty S2) địa chỉ trụ sở tại Thôn D, Xã L, Huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai).

[2] *Về thủ tục xét xử vắng mặt:* Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T1 không nộp văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng là vi phạm nghĩa vụ giao nộp chứng cứ. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Xét thấy, theo nội dung Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 15/11/2022 giữa Ngân hàng với Công ty S2: Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng số tiền cho Công ty S2 vay: 40.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng*). Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay vốn để thanh toán các chi phí xây dựng công trình Nhà xưởng của Bên B. Thời hạn cho vay: 180 tháng. Đến ngày 19/01/2023 hai bên có ký bổ sung Phụ lục hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số PL01-01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty S2 tổng số tiền 22.272.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu đồng) theo 03 Khuế ước nhận nợ, cụ thể: Khuế ước nhận nợ số 01-01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 06/12/2022 số tiền vay 6.000.000.000 (sáu tỷ đồng); Khuế ước nhận nợ số 02-01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 17/12/2022, số tiền vay 6.828.000.000 đồng (sáu tỷ, tám trăm hai mươi tám triệu đồng); Khuế ước nhận nợ số 03-01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 19/01/2023, số tiền vay 9.444.000.000 đồng (Chín tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng), lãi suất cho vay 16,75%, lãi suất trong thời gian tiếp theo: Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần tối thiểu bằng lãi suất cơ sở VNĐ tương ứng kỳ hạn vay 180 tháng của Ngân hàng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,25%/năm; thời hạn, phương thức trả gốc theo quý; trả lãi theo tháng kể từ thời điểm giải ngân theo từng khuế ước.

Để bảo đảm khoản vay nêu trên, bên thứ ba có thể chấp tài sản, gồm:

+ *Tài sản bảo đảm 01:* Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số: 126 , tờ bản đồ số: 08, Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 366646, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H03565/CN do Ủy ban Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 23/08/2007, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2. Tài sản bảo đảm trên được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/2022/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 15/11/2022, số công chứng: 012716 Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC N ký ngày 15/11/2022, giữa Ngân hàng với ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2;

+ *Tài sản bảo đảm 02:* Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 306 (thửa 700), tờ bản đồ số: 20, Địa chỉ thửa đất: Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 202095, số vào sổ cấp GCN: CH 00438/CNTT + CMĐ

do Ủy ban Nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 23/01/2013, cập nhật biến động ngày 07/08/2014, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Bùi Văn V. Tài sản bảo đảm trên được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23/2022/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 15/11/2022, số công chứng: 012724 Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC N ký ngày 15/11/2022, giữa Ngân hàng với ông Bùi Văn V;

+ *Tài sản bảo đảm 03*: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 110, tờ bản đồ số: 12, Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 783910, số vào sổ cấp GCN: CH01647/ĐS+CMĐ do Ủy ban Nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 25/12/2014, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của Ông/bà Bùi Văn D – Nguyễn Thị H2. Tài sản bảo đảm trên được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 19/01/2023, số công chứng: 0253 Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC P ký ngày 19/01/2023, giữa Ngân hàng với ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2;

+ *Tài sản bảo đảm 04*: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 08, diện tích 499m², Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 124016, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 587/ĐS QSDĐ do Ủy ban Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 01/12/2004, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của Ông/bà Nguyễn Văn T1 – Bùi Thị D1. Tài sản bảo đảm trên được ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2023/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 17/01/2023, số công chứng: 0221 Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC P ký ngày 17/01/2023, giữa Ngân hàng ông Nguyễn Văn T1, bà Bùi Thị D1;

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp nêu trên đã được ký kết bằng văn bản trên tinh thần tự nguyện, đúng chủ thể, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng thế chấp cũng đã được công chứng hợp pháp và đăng đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 116; 117; 119; 120, 317, 318, 319, 320, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167, 188 Luật đất đai 2013 Hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực phát luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty S2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Tại phiên toà, đại diện Ngân hàng và đại diện Công ty S2 thống nhất thỏa thuận: Công ty S2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 04/9/2025 là 28.599.198.881 đồng, trong đó: Nợ gốc: 21.900.800.000 đồng, lãi trong hạn 6.069.325.345 đồng, lãi quá hạn 224.533.038 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 404.540.498 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Thời hạn thanh toán số tiền trên là 90 ngày kể từ ngày 04/9/2025. Việc

thoả thuận nêu trên là tự nguyện, không trái pháp luật nên được ghi nhận.

Tại phiên toà, đại diện Công ty S2, ông D, ông T cũng đồng ý: Trường hợp Công ty S2 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Thửa đất số: 126, tờ bản đồ số: 08, Địa chỉ: Thôn T, Xã B, Huyện P nay là xã P, tỉnh Đồng Nai của ông D, bà H2, phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 6.703.900.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 306 (thửa 700), tờ bản đồ số: 20, Địa chỉ thửa đất: Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai) của ông Bùi Văn V, phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 6.125.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 110, tờ bản đồ số: 12, Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã B, huyện B tỉnh Bình Phước nay là xã P, tỉnh Đồng Nai của ông D, bà H2, phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 5.390.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 08, diện tích 499m², Địa chỉ: Thôn T, Xã B, Huyện P, tỉnh Bình Phước nay là xã P, tỉnh Đồng Nai của ông T1, bà D1, phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 4.054.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

[4] Đối với việc Ngân hàng cam kết giảm lãi và tạo điều kiện giải chấp các thửa đất trong trường hợp Công ty S2 có thiện chí trả nợ. Xét thấy nội dung cam kết này các bên tự thoả thuận, tự thực hiện với nhau, không yêu cầu ghi nhận, do đó Hội đồng xét xử không ghi nhận nội dung này. Trong quá trình thi hành án, các bên có quyền tự thoả thuận thi hành án theo quy định pháp luật thi hành án dân sự.

[5] Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 23/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2 với ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng không xem xét, giải quyết.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 10.000.000 đồng Công ty S2 phải chịu. Do Ngân hàng đã tạm ứng nên Công ty S2 có nghĩa vụ trả lại cho S1 số tiền này.

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí KDTM sơ thẩm: Buộc Công ty S2 phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch, cụ thể: 136.599.199 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165; Điều 201, 217, 227, 235, 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các các Điều 116; 117; 119; 120, 317, 318, 319, 320 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Các Điều 26, 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S (S1) (gọi tắt là Ngân hàng).

Ghi nhận sự thoả thuận giữa Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S (S1) với Công ty TNHH S2 (gọi tắt Công ty S2), ông Bùi Văn D, ông Vũ Công T.

1.1. Buộc Công ty S2 có nghĩa vụ phải trả cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S (S1) số tiền nợ tính đến ngày 04/9/2025 là **28.599.198.881 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, tám trăm tám mươi mốt đồng*), trong đó: Nợ gốc: 21.900.800.000 đồng, lãi trong hạn 6.069.325.345 đồng, lãi quá hạn 224.533.038 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 404.540.498 đồng, cụ thể theo các khế ước:

+ Khế ước nhận nợ số 01- 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 06/12/2022, nợ gốc 5.900.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm triệu đồng*), lãi trong hạn 1.626.167.117 đồng, lãi quá hạn là 59.118.060 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 107.703850 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 02- 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 17/12/2022, nợ gốc 6.714.200.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ, bảy trăm mười bốn triệu, hai trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 1.860.440.323 đồng, lãi quá hạn là 69.208.381 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 124.023.044 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 03- 01/2022/HĐTDTDH-PN/SHB.131902 ngày 19/01/2023, nợ gốc 9.286.600.000 đồng (*Bằng chữ: Chín tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 2.582.717.905 đồng, lãi quá hạn là 96.206.597 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 172.813.604 đồng.

1.2. Công ty S2 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn chưa trả kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký nêu trên.

1.3. Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày xét xử sơ thẩm (04/9/2025).

1.4. Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng, cụ thể:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/2022/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 15/11/2022, số công chứng: 012716 Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC N ký ngày 15/11/2022 giữa Ngân hàng TMCP S, chi nhánh S1 – Phòng G

với ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23/2022/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 15/11/2022, số công chứng: 012724 Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC N ký ngày 15/11/2022, giữa Ngân hàng TMCP S, chi nhánh S1 – Phòng G với ông Bùi Văn V;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 19/01/2023, số công chứng: 0253 Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC P ký ngày 19/01/2023, giữa Ngân hàng TMCP S, chi nhánh S1 – Phòng G với ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2023/HĐTC-PN/SHB.131902 ngày 17/01/2023, số công chứng: 0221 Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC P ký ngày 17/01/2023, giữa Ngân hàng TMCP S, chi nhánh S1 – Phòng G với ông Nguyễn Văn T1, bà Bùi Thị D1;

1.5. Trường hợp Công ty S2 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cả gốc và nợ lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Thửa đất số: 126 , tờ bản đồ số: 08, Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 366646, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H03565/CN do Ủy ban Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 23/08/2007, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2. Phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 6.703.900.000 đồng và nợ tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 306 (thửa 700), tờ bản đồ số: 20, Địa chỉ thửa đất: Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 202095, số vào sổ cấp GCN: CH 00438/CNTT + CMĐ do Ủy ban Nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 23/01/2013, cập nhật biến động ngày 07/08/2014, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Bùi Văn V. Phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 6.125.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 110, tờ bản đồ số: 12, Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 783910, số vào sổ cấp GCN: CH01647/ĐS+CMĐ do Ủy ban Nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 25/12/2014, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H2. Phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 5.390.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với với số tiền này.

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 08, diện tích 499m², Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 124016, số vào sổ cấp

GCN QSDD: 587/ĐS QSDD do Ủy ban Nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 01/12/2004, thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T1, bà Bùi Thị D1. Phạm vi bảo đảm khoản nợ gốc 4.054.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với số tiền này.

1.6. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty S2 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty S2 phải chịu 10.000.000 đồng. Do Ngân hàng đã tạm ứng nên Công ty S2 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân H3 số tiền 10.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười triệu đồng*).

3. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc Công ty S2 phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 136.599.199 đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn một trăm chín mươi chín đồng*).

Hoàn trả cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần S (S1) số tiền tạm ứng án phí 67.318.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi bảy triệu, ba trăm mười tám nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011715 ngày 24/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đồng Nai – Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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, VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 11 – Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tấn Trường