TÒA ÁN NH DÂN **KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2026/KDTM-ST
Ngày: 05/01/2026
V/v **"*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*"**

NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hải
Các Hội thẩm nH dân: Ông Nguyễn Sỹ Luận
Ông Phạm Văn Khuyến

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Duyên – Thư ký viên Tòa án nH dân khu vực 11 – Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nH dân khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quang Thế – Kiểm sát viên.

Ngày 25/12/2025, tại Trụ sở Tòa án nH dân khu vực 11 – Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 13/2025/TLST - KDTM ngày 06/6/2025 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐST - KDTM ngày 27 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐHPT ngày 26/11/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH M
Địa chỉ trụ sở: 20/7 đường C, phường P Thảo – Giám đốc
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:
Công ty TNHH Đ
Địa chỉ: Toà nhà More Building, số 36 M, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trà Tuấn B – Giám đốc
(Theo Hợp đồng mua bán nợ số 2266.10/2025/HĐMBN/MTC – MB ngày 15/10/2025).
Người đại diện theo uỷ quyền: Ngân hàng TMCP P
Địa chỉ: 25 Bis N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nguyễn Anh V – Giám đốc
Người được uỷ quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H – Giám đốc Trung T xử lý nợ kiêm Trưởng phòng xử lý nợ Khu vực Miền Nam – Ngân hàng TMCP P
Bà H uỷ quyền lại cho:
Bà Đinh Thị Thanh T – Chuyên viên cao cấp xử lý nợ, Ngân hàng TMCP P.
Có mặt

Địa chỉ: Số 69 P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị T – Trưởng bộ phận quan hệ khách hàng doanh nghiệp – Ngân hàng TMCP P. Vắng mặt

Địa chỉ: Số 672 QL 14, phường B, tỉnh Đồng Nai

Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Thương mại dịch vụ xây dựng K

Địa chỉ: Thôn 11, xã L, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Quốc H – Giám đốc. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Tạ Quốc H – sinh năm 1987. Vắng mặt

Bà Nguyễn Thị B – sinh năm 1985. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 11, xã L, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngân hàng TMCP P (sau đây viết tắt là HDBank) ký với Công ty TNHH Một thành viên thương mại dịch vụ xây dựng K (sau đây viết tắt là Công ty K) các Hợp đồng tín dụng hạn mức, Phụ lục hợp đồng và đã giải ngân tiền vay cho K cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38746/22MN/HĐTD ngày 14/10/2022 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38746/22MN/HĐTD/PL01 ngày 17/10/2022; số 38746/22MN/HĐTDPL02 ngày 03/02/2023 và 38746/22MN/HĐTD/PL03 ngày 27/7/2023. Đã giải ngân cho K số tiền 02 tỷ đồng ngày 03/10/2023 theo Khế ước nhận nợ số 38746/22MN/HĐTD/KUNN11 ngày 03/10/2023, lãi suất 12.2%/năm, ngày đến hạn: 03/7/2024.

2. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31040/23MN/HĐTD ngày 31/10/2023 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31040/23MN/HĐTD/PL01 ngày 29/01/2024.

Đã giải ngân cho K:

2.1 Số tiền 1.010.000.000đ (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) ngày 29/01/2024 theo Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/01/2024, lãi suất 11.37%, ngày đến hạn 29/10/2024.

2.2 Số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) ngày 10/4/2024 theo Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 10/4/2024, lãi suất 10.32%/năm, ngày đến hạn 10/10/2024.

2.3 Số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) ngày 11/4/2024 theo Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 11/4/2024, lãi suất 10.32%/năm, ngày đến hạn 11/10/2024.

3. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 13226/24MN/HĐTD ngày 17/4/2024. Đã giải ngân cho K:

3.1 Số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) ngày 22/4/2024 theo Khế ước nhận nợ số 13226/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 22/4/2024, lãi suất 10.57%/năm, ngày đến hạn 22/10/2024.

3.2 Số tiền 1.190.000.000đ (Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) ngày 04/5/2024 theo Khế ước nhận nợ số 13226/24MN/HĐTD/KUNN02, lãi suất 10.32%/năm, ngày đến hạn 04/11/2024.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh, Phục vụ hoạt động kinh doanh thi công xây dựng. Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân và lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm và có thể được HDBank điều

chỉnh theo quy định của HDBank trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước trong từng thời kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho công ty K, ông Tạ Quốc H và bà Nguyễn Thị B đã ký với HDBank các hợp đồng thế chấp sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1898/23MN/HĐBĐ ngày 03/02/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 1898/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 31/10/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 1898/23MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/4/2024. Các hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng N. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 20.543m^2, toạ lạc tại thôn 4, xã Long B, huyện P, tỉnh B Phước (nay là thôn L, xã B, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH904260, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10223/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 16/11/2022;

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 33357/22MN/HĐBĐ ngày 14/10/2022. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 36, diện tích 694,2m^2 toạ lại tại thôn 11, xã L, huyện P, tỉnh B Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 154073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10049/CDOI được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 17/8/2022.

Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 36 tại thôn 11, xã L, huyện P, tỉnh B Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai), diện tích xây dựng tầng 1: 153,2m^2, tổng diện tích sàn 600,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 154073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10049/CDOI được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 17/8/2022 và Giấy phép xây dựng số 44/GPXD ngày 16/9/2022.

Ngày 14/10/2022, ông Tạ Quốc H đã ký cam kết bảo lãnh cá nH và chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với khoản nợ của K.

Ngày 30/9/2024, HDBank đã bán khoản nợ của K cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản nợ cho Công ty TNHH MT C(sau đây viết tắt là Công ty C theo Hợp đồng mua bán nợ số 014.09/2024/HĐMBN/HDB-MTC. Theo đó, toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ là HDBank đối với khoản nợ của K đã được chuyển giao cho Công ty C.

Quá trình thực hiện hợp đồng, K đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các thoả Tận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Tạm tính đến ngày 17/7/2025, K còn nợ Công ty C số tiền 8.841.520.326đ *(Tám tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu năm trăm hai mươi nghìn ba trăm hai mươi sáu đồng)*, gồm: Nợ gốc 7.499.999.915 đồng, lãi trong hạn 334.314.375 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 1.007.206.036 đồng.

Công ty C đề nghị Toà án giải quyết buộc K có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty C toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi nêu trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/7/2025 theo mức lãi suất được quy định tại hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Nếu đã phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn chưa thanh toán hết nợ thì K vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Công ty C.

Ngày 15/10/2025, Công ty C đã bán khoản nợ của K cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản nợ cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển M (sau đây viết tắt là Công ty

M) theo Hợp đồng mua bán nợ số 2266.10/2025/HĐMBN/MTC – MB ngày 15/10/2025. Theo đó, toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ là Công ty C đối với khoản nợ của K đã được chuyển giao cho Công ty M.

Bị đơn K – người đại diện theo pháp luật ông Tạ Quốc H – Giám đốc trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng ông H không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quốc H và bà Nguyễn Thị B trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng ông H và bà B không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của ông H và bà B.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty M – bà Đinh Thị Thanh T trình bày: Từ khi vay đến nay, K chỉ thanh toán được tiền lãi từ ngày 03/10/2023 đến ngày 14/4/2024 của Khế ước nhận nợ số 38746/22MN/HĐTD/KUNN11 ngày 03/10/2023 và thanh toán tiền lãi từ ngày 29/01/2023 đến ngày 14/4/2024 của Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/01/2024. Ngoài ra, K không thanh toán bất kỳ số tiền nợ gốc và lãi nào khác.

Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc K có nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho Công ty M. Nếu K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty M có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản đã thế chấp cho ngân hàng để T hồi nợ. Nếu số tiền T được từ việc phát mại các tài sản thế chấp không đủ để T hồi nợ thì K vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ tiền nợ cho ngân hàng.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

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

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các điều 299, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 9 Điều 1 Thông tư số 18/2022/TT – NHNN ngày 26/12/2025, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty K phải thanh toán cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển M số tiền nợ gốc và lãi 9.380.784.941 đồng , trong đó: Nợ gốc 7.499.999.915 đồng; Nợ lãi trong hạn 334.314.375 đồng; Nợ lãi quá hạn chậm trả 1.498.905.223 đồng; Nợ lãi chậm trả 8.467.221 đồng. Trường hợp Công ty K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền nợ thì Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để T hồi nợ. Sau khi phát mãi tài sản mà không đủ để T hồi hết nợ thì Công ty K có nghĩa vụ thanh toán hết số nợ còn lại.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của đương sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản" giữa nguyên đơn M và bị đơn Công ty K. Bị đơn có trụ sở tại thôn 11, xã L, huyện P, tỉnh B Phước (nay là thôn 11, xã L, tỉnh

Đồng Nai). Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B Phước (nay là Toà án nH dân khu vực 11 – Đồng Nai) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Tạ Quốc H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt 02 lần tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

2. Nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] HDBank và K đã ký các hợp đồng tín dụng sau:

[2.1.1] Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38746/22MN/HĐTD ngày 14/10/2022 có nội dung: HDBank đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho K số tiền 05 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 14/10/2025; Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ, hợp đồng cấp bảo lãnh hoặc hợp đồng cấp tín dụng khác tương ứng, thời hạn trả nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày HDBank giải ngân vốn vay; mục đích sử dụng hạn mức tín dụng: Bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh; Lãi suất trong hạn được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm.

Ngày 03/02/2023, HDBank và K đã ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 38746/22MN/HĐTD.PL02 có nội dung sửa đổi khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38746/22MN/HĐTD ngày 14/10/2022: Hạn mức cho vay không vượt quá 07 tỷ đồng.

Ngày 03/10/2023, HDBank đã giải ngân cho K số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay: 09 tháng kể từ ngày 04/10/2023 đến ngày 03/7/2024; lãi suất trong hạn: 12.20%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân; phương thức trả nợ: Trả nợ gốc khi đến hạn; kỳ hạn trả nợ lãi: 01 tháng/lần vào ngày 14 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên: 14/10/2023 theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 38746/22MN/HĐTD/KUNN11 ngày 03/10/2023.

[2.1.2] Ngày 31/10/2023, HDBank và K đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31040/23MN/HĐTD, nội dung: HDBank đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho K số tiền 07 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 36 tháng, thời hạn kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/10/2026; Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ, hợp đồng cấp bảo lãnh hoặc hợp đồng cấp tín dụng khác tương ứng, thời hạn trả nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày HDBank giải ngân vốn vay; mục đích sử dụng hạn mức tín dụng: Bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh hạt điều; Lãi suất trong hạn được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm.

Ngày 29/01/2024, HDBank đã giải ngân số tiền 1.010.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) cho K, thời hạn vay: 09 tháng từ ngày 30/01/2024 đến ngày 29/10/2024. Lãi suất trong hạn 11.37%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN01.

Ngày 10/4/2024, HDBank đã giải ngân số tiền 1,5 tỷ đồng cho K, thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 11/4/2024 đến ngày 10/10/2024. Lãi suất trong hạn 10.32%/năm cố

định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN02.

Ngày 11/4/2024, HDBank đã giải ngân số tiền 1,5 tỷ đồng cho K, thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 12/4/2024 đến ngày 11/10/2024. Lãi suất trong hạn 10.32%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN03.

[2.1.3] Ngày 17/4/2024, HDBank và K đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 13226/24MN/HĐTD, nội dung: HDBank đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho K số tiền 7,5 tỷ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 17/4/2025; Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ, hợp đồng cấp bảo lãnh hoặc hợp đồng cấp tín dụng khác tương ứng, thời hạn trả nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày HDBank giải ngân vốn vay; mục đích sử dụng hạn mức tín dụng: Bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh hạt điều; Lãi suất trong hạn được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm.

Ngày 22/4/2024, HDBank đã giải ngân số tiền 300 triệu đồng cho K, thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 23/4/2024 đến ngày 22/10/2024. Lãi suất trong hạn 10.57%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 13226/24MN/HĐTD/KUNN01.

Ngày 04/5/2024, HDBank đã giải ngân số tiền 1.190.000.000đ (Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) cho K, thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 05/5/2024 đến ngày 04/11/2024. Lãi suất trong hạn 10.32%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 13226/24MN/KUNN02.

Tổng số tiền HDBank đã giải ngân cho K vay là 7,5 tỷ đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung và hình thức các Hợp đồng tín dụng giữa HDBank và K đã tuân thủ quy định tại các điều 117 và 119 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao kết nên xác định là hợp đồng hợp pháp. Do vậy, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa Tận đã cam kết trong hợp đồng.

[2.2] Tài sản bảo đảm khoản vay:

1. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 20.543m^2, toạ lạc tại thôn 4, xã Xã L, huyện P, tỉnh B Phước (nay là thôn Long B 4, xã B Tân, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH904260, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10223/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 16/11/2022 (sau đây viết tắt là thửa số 44) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1898/23MN/HĐBĐ ngày 03/02/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 1898/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 31/10/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 1898/23MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/4/2024;

2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 36, diện tích 694,2m^2 toạ tại thôn 11, xã L, huyện P, tỉnh B Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 154073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10049/CDOI được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 17/8/2022 (sau đây viết tắt là thửa số 89) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 33357/22MN/HĐBĐ ngày 14/10/2022;

3. Nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 36 tại thôn 11, xã L, huyện P, tỉnh B Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai), diện tích xây dựng tầng 1: 153,2m^2, tổng

diện tích sàn 600,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 154073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10049/CDOI được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 17/8/2022 và Giấy phép xây dựng số 44/GPXD ngày 16/9/2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 33358/22MN/HĐBĐ ngày 14/10/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy các hợp đồng thế chấp nêu trên và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đều được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Phú Riềng) đúng quy định. Nội dung, hình thức hợp đồng phù hợp quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên theo thoả Tận trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả Tận, cụ thể:

1. Đối với dư nợ gốc 1.999.999.915 đồng của Khế ước nhận nợ số 38746/22MN/HĐTD/KUNN11 ngày 03/10/2023: Lãi trong hạn tính từ ngày 15/4/2024 đến ngày 03/7/2024 x 10.57%/năm là 40.713.413 đồng; Lãi quá hạn tính từ ngày 04/7/2024 đến 25/12/2025 x 15.855% năm là 468.797.366đ; Lãi chậm trả tính từ ngày 16/10/2023 đến ngày 25/12/2025 x 10%/năm là 6.585.543đ. Tổng gốc và lãi là 2.516.096.237 đồng;

2. Đối với dư nợ gốc 1.010.000.000 đồng (Một tỷ không trăm mười triệu đồng) Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/01/2024: Lãi trong hạn tính từ ngày 15/4/2024 đến ngày 29/10/2024 x 10.57%/năm là 57.929.450 đồng; Lãi quá hạn tính từ ngày 30/10/2024 đến ngày 25/12/2025 x 15.855%/năm là 193.186.712 đồng; Lãi chậm trả lãi tính từ ngày 14/5/2024 đến ngày 25/12/2024 x 10%/năm là 8.467.221 đồng. Tổng gốc và lãi là 1.261.116.162 đồng;

3. Đối với dư nợ gốc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 10/4/2024: Lãi trong hạn: Từ ngày 10/4/2024 đến ngày 10/7/2024 x 10.32%/năm là 38.593.973 đồng, từ ngày 11/7/2024 đến ngày 10/10/2024 x 10.57%/năm là 39.963.287 đồng; Lãi quá hạn tính từ ngày 11/10/2024 đến ngày 25/12/2025 x 15.855%/năm là 287.344.726 đồng; Lãi chậm trả lãi tính từ ngày 14/5/2024 đến ngày 25/12/2025 x 10%/năm là 11.117.481 đồng. Tổng gốc và lãi là 1.877.030.938đ;

4. Đối với dư nợ gốc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 31040/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 11/4/2024: Lãi trong hạn: từ ngày 11/4/2024 đến ngày 11/7/2024 x 10.32%/năm là 38.593.972 đồng, từ ngày 12/7/2024 đến ngày 11/10/2024 x 10.57%/năm là 39.963.288 đồng; lãi quá hạn tính từ ngày 12/20/2024 đến ngày 25/12/2025 x 15.855%/năm là 286.693.151 đồng; Lãi chậm trả lãi từ ngày 14/5/2024 đến ngày 25/12/2025 x 10%/năm là 11.096.948 đồng. Tổng gốc và lãi là 1.876.358.827 đồng.

5. Đối với dư nợ gốc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 13226/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 22/4/2024: Lãi trong hạn tính từ ngày 22/4/2024 đến ngày 22/10/2024 x 10.57%/năm là 15.898.439 đồng; Lãi quá hạn tính từ ngày 23/10/2024 đến ngày 25/12/2025 x 15.855%/năm là 55.905.164 đồng; Lãi chậm trả lãi từ ngày 14/5/2024 đến ngày 25/12/2025 x 10%/năm là 2.204.764 đồng. Tổng gốc và lãi là 374.010.676 đồng.

6. Đối với dư nợ gốc 1.190.000.000 đồng (Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số số 13226/24MN/HĐTD/KUNN02 ngày 04/5/2021: Lãi trong

hạn: Từ ngày 04/5/2024 đến ngày 04/8/2024 x 10.32%/năm là 30.954.344 đồng, từ ngày 05/8/2024 đến ngày 04/11/2024 x 10.57%/năm là 31.704.209 đồng; Lãi quá hạn tính từ ngày 05/11/2024 đến ngày 25/12/2025 x 15.855%/năm là 215.037.238 đồng; Lãi chậm trả lãi tính từ ngày 14/5/2024 đến ngày 25/12/2024 x 10%/năm là 8.467.221 đồng. Tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.476.172.101 đồng.

Tổng số tiền K còn nợ gốc và lãi (tạm tính đến ngày 25/12/2025) của 06 Khế ước nhận nợ nêu trên là: 9.380.784.941 đồng (Chín tỷ ba trăm tám mươi triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn chín trăm bốn mươi mốt đồng).

K có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M số tiền còn nợ nêu trên và tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 26/12/2025 theo mức lãi suất thoả Tận tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2025:

Tài sản gắn liền với thửa đất số 144 gồm: 1000 cây điều trồng năm 2023; 01 căn nhà tạm mái tôn, tường tôn có diện tích 30m^2.

Tài sản gắn liền với thửa đất số 89 gồm: 01 căn nhà 04 tầng diện tích 600,2m^2 xây dựng năm 2021; 01 nhà chòi diện tích 10,8m^2 xây dựng năm 2022, mái tôn, gạch tàu, cột kèo sắt; 03 cây khế gốc hoành 80cm; 02 cây dâu da gốc hoành 80 cm; 01 hồ cá Koi diện tích 12m^2; 01 mái che di động ngang 05m x dài 7,5m; 01 giếng nước đường kính giếng 1,5m.

Theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1898/23MN/HĐBĐ ngày 03/02/2023; điểm h khoản 2 Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 33357/22MN/HĐBĐ ngày 14/10/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 33358/22MN/HĐBĐ ngày 14/10/2022 thì những tài sản gắn liền với 02 thửa đất nêu trên đều là tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

[2.4] Theo Hợp đồng mua bán nợ số 014.09/2024/HĐMBN/HĐB-MTC ngày 30/9/2024 giữa bên bán nợ HDBank và bên mua nợ Công ty C thì HDBank đã bán toàn bộ các khoản nợ và biện pháp bảo đảm của khoản vay của K cho Công ty C nên Công ty C là chủ nợ của K kể từ ngày 30/9/2024. Ngày 15/10/2025, Công ty C đã bán toàn bộ các khoản nợ và biện pháp bảo đảm của khoản vay của K cho Công ty M. Do đó, K phải trả toàn bộ số tiền nợ nêu trên cho Công ty M và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/12/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Nếu K không trả được nợ hoặc trả không hết nợ cho Công ty M thì Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp là thửa số 144, thửa số 89 và các tài sản gắn liền với 02 thửa đất để T hồi nợ. Nếu số tiền bán các tài sản thế chấp nêu trên không đủ để T hồi nợ thì K vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ cho Công ty M.

[2.4] Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp: Là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn K có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho HD Bank.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí, cụ thể: 112.000.000 đồng + (0,1% x 5.380.784.941 đồng) = 117.381.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26; 35; 39; 147; 157; 158, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 119, 280, 299 và Điều 317 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Khoản 9 Điều 1 Thông tư số 18/2022/TT-NHNN ngày 26/12/2022 của Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của M (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Công ty M).

Buộc Công ty K có nghĩa vụ trả Công ty M tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày 25/12/2025) là 9.380.784.941 đồng *(Chín tỷ ba trăm tám mươi triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn chín trăm bốn mươi mốt đồng)*, gồm: Nợ gốc: 7.499.919.915 đồng (*Bảy tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm mười lăm đồng)*, lãi trong hạn: 334.314.375 đồng *(Ba trăm ba mươi tư triệu ba trăm mười bốn nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng)*, lãi quá hạn 1.498.905.223 đồng *(Một tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu chín trăm linh năm nghìn hai trăm hai mươi ba đồng)*, lãi chậm trả lãi 8.467.221 đồng *(Tám triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi mốt đồng)* và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/12/2025 theo mức lãi suất thỏa Tận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 38746/22MN/HĐTD ngày 14/10/2022, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 38746/22MN/HĐTD.PL02 ngày 03/02/2023; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31040/23MN/HĐTD ngày 31/10/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 13226/24MN/HĐTD ngày 17/4/2024 và các Khế ước nhận nợ số: 38746/22MN/HĐTD/KUNN11 ngày 03/10/2023; 31040/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/01/2024, 31040/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 10/4/2024; 31040/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 11/4/2024; 13226/24MN/KUNN01 ngày 22/4/2024 và Khế ước nhận nợ số 13226/24MN/KUNN02 ngày 04/5/2024 được ký giữa Ngân hàng TMCP P và Công ty K cho đến khi trả hết nợ.

Nếu Công ty K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp gồm:

1.1 Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 10, diện tích 20.543m^2, toạ lạc tại thôn 4, xã Long B, huyện P, tỉnh B Phước (nay là thôn Long B 4, xã B Tân, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH904260, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10223/CN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 16/11/2022 cho ông Tạ Quốc H và tài sản gắn liền với đất gồm: 1000 cây điều trồng năm 2023; 01 căn nhà tạm mái tôn, tường tôn có diện tích 30m^2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1898/23MN/HĐBĐ ngày 03/02/2023;

1.2 Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 36, diện tích 694,2m^2 toạ lại tại thôn 11, xã L, huyện P, tỉnh B Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 154073, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10049/CDOI được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Phước (cũ) cấp ngày 17/8/2022 cho ông Tạ Quốc H và

vợ là bà Nguyễn Thị B và các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà 04 tầng diện tích 600,2m^2 xây dựng năm 2021; 01 nhà chòi diện tích 10,8m^2 xây dựng năm 2022, mái tôn, gạch tàu, cột kèo sắt; 03 cây khế gốc hoàng 80cm; 02 cây dâu da gốc hoành 80 cm; 01 hồ cá Koi diện tích 12m^2; 01 mái che di động ngang 05m x dài 7,5m; 01 giếng nước đường kính giếng 1,5m theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 33357/22MN/HĐBĐ ngày 14/10/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 33358/22MN/HĐBĐ ngày 14/10/2022 để T hồi nợ.

Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ để T hồi nợ thì Công ty K vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền cho Công ty M cho đến khi trả xong nợ theo đúng các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP P.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp: Công ty K có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty K phải chịu số tiền 117.381.000 đồng *(Một trăm mười bảy triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại M số tiền tạm ứng án phí 58.280.000đ *(Năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)* theo Biên lai T tiền tạm ứng án phí số 0011879 ngày 06/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh B Phước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai) và 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai T tiền tạm ứng án phí số 0000766 ngày 05/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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:
- *VKSND khu vực 11 – Đồng Nai;*
- *TAND tỉnh Đồng Nai;*
- *VKSND tỉnh Đồng Nai;*
- *THADS khu vực 11 - Đồng Nai;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án; Lưu VP(11)*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
(Đã ký)

Đinh Thị Hải