TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 9 - AN GIANG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 125/2025/DS-ST
Ngày 17-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thành Thật; Bà Huỳnh Thị Thuý Hoa

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đoàn Quốc Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Phan Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 375/TLST-DS, ngày 29 tháng 05 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2025/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 190/2025/QĐST-DS, ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D;

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3401233060 do Sở KH&ĐT tỉnh B cấp lần đầu ngày 09/5/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 27/10/2023).

Người đại diện theo pháp luật: ông Phùng Anh T – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ngân hàng TMCP P

Địa chỉ: Số B B (Một phần diện tích sử dụng tầng hầm 1 (B1) và các tầng 1,2,3,4,11,12,12A), Nguyễn Thị Minh K, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0300608092 do Sở KH&ĐT TP . cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/8/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 05/9/2023.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T1 - chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Huỳnh Nguyễn Bảo H - chức vụ: Giám đốc TT.XLN;

(Theo Hợp đồng uỷ quyền số: 657.09/2024/HĐUQ/HDB-HNV ngày 30/9/2024 và Quyết định số: 2992/2021/QĐ-TGĐ ngày 31/12/2021 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố P).

Người được uỷ quyền lại: ông Trần Đức M và ông Nguyễn Văn B tham gia quá trình tố tụng (Theo Giấy uỷ quyền ngày 16/12/2024). (Ông B có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm: 1999;

Cư trú tại: Số F, khóm B, phường B, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường L, phường B, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai, quá trình giải quyết nguyên đơn Công ty Cổ phần D do Ngân hàng TMCP P đại diện theo uỷ quyền, trình bày:

Ngân hàng TMCP P1 – Chi nhánh A (Sau đây gọi tắt là H1) đã cho bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N vay vốn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 8681/23MN/HĐTD ngày 30/3/2023; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 30601/23MN/HĐTD ngày 25/10/2023; Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 30601/23MN/HĐTD/PL01 ngày 01/02/2024; Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 30601/23MN/HĐTD/PL02 ngày 11/4/2024, chi tiết:

Đề nghị giải ngân kiêm KUNN số: 8681/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/3/2024: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 30/3/2024 đến ngày 29/3/2025; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn phục kinh doanh mua bán nông, lâm sản (lúa, gạo),... (thanh toán tiền mua lúa); Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm; Số tiền gốc, lãi khách hàng đã thanh toán: 0 đồng.

Đề nghị giải ngân kiêm KUNN số: 30601/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 26/10/2023: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 27/10/2023 đến ngày 26/10/2024; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn chăn nuôi bò (thanh toán tiền nuôi bò); Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm; Số tiền gốc, lãi khách hàng đã thanh toán: 0 đồng.

Đề nghị giải ngân kiêm KUNN số: 30601/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 02/02/2024: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 03/02/2024 đến ngày 02/02/2025; Mục đích sử dụng vốn: Bổ

sung vốn chăn nuôi bò (thanh toán tiền nuôi bò); Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm; Số tiền gốc, lãi khách hàng đã thanh toán: 0 đồng.

Đề nghị giải ngân kiêm KUNN số: 30601/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 12/4/2024: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 13/4/2024 đến ngày 12/4/2025; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn chăn nuôi bò (thanh toán tiền mua bò giống); Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm; Số tiền gốc, lãi khách hàng đã thanh toán: 0 đồng.

Tài sản đảm bảo:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 762627, số vào sổ cấp GCN: CS06692 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 20/3/2023. Chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Tuyết N. (Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản nêu trên tuân thủ quy định pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6452/23MN/HĐBĐ, ngày 30/3/2023 được Văn Phòng C chứng nhận ngày 30/3/2023, số công chứng: 2222, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số: 6452/23MN/HĐBĐ/PL01 được Văn Phòng C1 chứng nhận ngày 25/10/2023, số công chứng: 8179, quyển số: 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ Chi nhánh L ngày 30/3/2023).

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 136 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 484229, số vào sổ cấp GCN: CH03779 do U, tỉnh An Giang cấp ngày 29/11/2013, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024. Chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Tuyết N. (Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản nêu trên tuân thủ quy định pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3770/24MN/HĐBĐ, ngày 01/02/2024 được Văn Phòng C chứng nhận ngày 01/02/2024, số công chứng: 833, quyển số: 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ Chi nhánh L ngày 01/02/2024).

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 241 tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 602619, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.06017mA do Ủy ban nhân dân U, tỉnh An Giang cấp ngày 09/12/2009, cập nhật thay đổi ngày 03/04/2024. Chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Tuyết N. (Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản nêu trên tuân thủ quy định pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 9566/24MN/HĐBĐ, ngày 11/4/2024 được Văn Phòng C chứng nhận ngày 11/4/2024, số công chứng: 2468, quyển số: 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ Chi nhánh L ngày 11/4/2024).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Tuyết N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP P1 (H1) mặc dù đã được đôn đốc, nhắc nhở

nhiều lần. Tuy nhiên, đến nay bà N vẫn cố tình không thanh toán dứt điểm khoản nợ.

Ngày 30/9/2024, H1 đã bán toàn bộ khoản nợ của bà Nguyễn Thị Tuyết N và toàn bộ biện pháp đảo đảm của khoản vay nêu trên cho nguyên đơn Công ty Cổ phần D theo Hợp đồng Mua bán nợ số: 657.09/2024/HĐMBN/HDB-HNV.

Ngày 30/9/2024, Công ty Cổ phần D ủy quyền cho H1 toàn quyền xử lý khoản nợ nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số 657.09/2024/HĐUQ/HDB-HNV.

Tạm tính đến ngày 18/02/2025, tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị Tuyết N còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần D theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 8681/23MN/HĐTD ngày 30/3/2023; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 30601/23MN/HĐTD ngày 25/10/2023; Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 30601/23MN/HĐTD/PL01 ngày 01/02/2024; Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 30601/23MN/HĐTD/PL02 ngày 11/4/2024 là 4.202.539.695 đồng. (Bốn tỷ, hai trăm lẻ hai triệu, năm trăm ba mươi chín ngàn, sáu trăm chín mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng (Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 18/2/2025); Lãi trong hạn: 630.734.621 đồng (Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 18/2/2025); Lãi quá hạn: 71.805.074 đồng (Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 18/2/2025);

Nhận thấy bà Nguyễn Thị Tuyết N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản đã ký kết. Do vậy, Công ty Cổ phần D tiến hành khởi kiện đòi nợ bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Nay, Công ty Cổ phần D khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải thanh toán ngay một lần toàn bộ khoản nợ gốc và lãi còn thiếu cho Công ty Cổ phần D số tiền bà N còn nợ là: 4.202.539.695 đồng (Bốn tỷ, hai trăm lẻ hai triệu, năm trăm ba mươi chín ngàn, sáu trăm chín mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng (Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 18/2/2025); Lãi trong hạn: 630.734.621 đồng (Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 18/2/2025); Lãi quá hạn : 71.805.074 đồng (Từ ngày 26/10/2023 đến ngày 18/2/2025).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh kể từ ngày 19/02/2025 đối với số tiền nợ còn lại theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và các văn bản đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Công ty Cổ phần D.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị Tuyết N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần D, kính đề nghị Tòa án chấp thuận cho Công ty Cổ phần D có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Công ty Cổ phần D đối với các tài sản sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 762627, số vào sổ cấp GCN: CS06692 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 20/3/2023. Chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Tuyết N.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 136 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 484229, số vào sổ cấp GCN: CH03779 do U, tỉnh An Giang cấp ngày 29/11/2013, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024. Chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Tuyết N.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 241 tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 602619, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.06017mA do Ủy ban nhân dân U, tỉnh An Giang cấp ngày 09/12/2009, cập nhật thay đổi ngày 03/04/2024. Chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Tuyết N.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản được dùng để thanh toán khoản nợ của bà Nguyễn Thị Tuyết N cho Công ty Cổ phần D. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Thị Tuyết N thì bà Nguyễn Thị Tuyết N vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết toàn bộ khoản nợ cho Công ty Cổ phần D đến khi tất toán.

Về hiện trạng tài sản thế chấp nguyên đơn thống nhất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2025 do Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang thực hiện trong quá trình tố tụng.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, mặc dù được tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N đều vắng mặt không lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và cũng không yêu cầu giải quyết vấn đề gì khác.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tính đến ngày 17 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà N còn nợ Công ty tổng số tiền là 4.811.910.098 đồng, trong đó: vốn 3.500.000.000 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả là 1.311.910.098 đồng. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – An Giang phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý và tại phiên tòa là đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn hay ý kiến về những vấn đề khác có liên quan nên chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện Công ty Cổ phần D. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 8681/23MN/HĐTD ngày 30/3/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30601/23MN/HĐTD ngày 25/10/2023, cùng các Phụ lục số 30601/23MN/HĐTD/PL01 ngày 01/02/2024 và 30601/23MN/HDTD/PL02 ngày 11/4/2024 đã được giải ngân theo các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ các ngày 29/3/2024; 26/10/2023; 02/02/2024; 12/4/2024 mà bà N đã ký với Ngân hàng. Công ty có quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6452/23MN/HĐBĐ ngày 30/3/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 6452/23MN/HDBD/PL01 ngày 25/10/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3770/24MN/HĐBĐ ngày 01/02/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9566/24MN/HĐBĐ ngày 11/4/2024 để thu hồi nợ vay.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Công ty Cổ phần D yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N. Bà N cư trú tại số F, khóm B, phường B, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2024), là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận ông B tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và được thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng theo nội dung văn bản ủy quyền.

Tại phiên tòa, bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng tín dụng hạn mức số 8681/23MN/HĐTD ngày 30/3/2023 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30601/23MN/HĐTD ngày 25/10/2023, cùng các Phụ lục số 30601/23MN/HĐTD/PL01 ngày 01/02/2024 và 30601/23MN/HDTD/PL02 ngày 11/4/2024, giữa Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố P với bà Nguyễn Thị Tuyết N được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng này có giá trị pháp lý và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía bà Nguyễn Thị Tuyết N đã không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi suất đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, Công ty đại diện Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả vốn, lãi tính đến ngày 17 tháng 9 năm 2025 là 4.811.910.098 đồng, trong đó: vốn 3.500.000.000 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả là 1.311.910.098 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, do bà Nguyễn Thị Tuyết N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc với Công ty là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6452/23MN/HĐBĐ, ngày 30/3/2023; số 3770/24MN/HĐBĐ, ngày 01/02/2024 và số 9566/24MN/HĐBĐ, ngày 11/4/2024. Xét thấy, các hợp đồng thế chấp này đã được các bên tự nguyện xác lập, có chứng nhận của văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật tại Điều 317, 318, 320, 323 Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, nguyên đơn yêu cầu trường hợp bà Nguyễn Thị Tuyết N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để đảm bảo thi hành án là phù hợp theo quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3.3] Qua quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:

- Tại phần đất có diện tích 4479m^2 thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: thửa đất số 46 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 762627, số vào sổ cấp GCN: CS06692 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 20/3/2023 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N. Trên phần đất phía trước có 01 (một) cái ao, xung quanh ao có trồng khoảng 60 cây mít, không rõ thời gian trồng, toàn bộ phần đất còn lại hiện đang trồng cây lúa, không rõ thời gian trồng.

- Tại phần đất có diện tích 3011m^2 thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: thửa đất số 136 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số: BK 484229, số vào sổ cấp GCN: CH03779 do U, tỉnh An Giang cấp ngày 29/11/2013, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N. Toàn bộ phần đất này hiện đang trồng cây lúa, không rõ thời gian trồng.

- Tại phần đất có diện tích 507,3m^2 thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 241 tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, TP ., tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 602619, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.06017mA do Ủy ban nhân dân U, tỉnh An Giang cấp ngày 09/12/2009, cập nhật thay đổi ngày 03/04/2024 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N. Trên phần đất có 01 (một) cái ao trống và toàn bộ phần đất còn lại là đất trống.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ không ghi nhận được người quản lý, sử dụng các tài sản trên phần đất thế chấp do bị đơn vắng mặt.

Do đó, đối với việc phát sinh các cây trồng trên đất nếu bị đơn có tranh chấp với nguyên đơn thì sẽ được xem xét, giải quyết khi có yêu cầu.

[3] Đối với, việc mua bán nợ giữa Công ty Cổ phần D với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P theo hợp đồng mua bán nợ số 657.09/2024/HĐMBN/HDB-HNV, ngày 30/9/2024. Thấy rằng, việc mua bán nợ là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên và thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của luật; hơn nữa, quá trình giải quyết các đương sự cũng không ý kiến hay tranh chấp vấn đề gì khác có liên quan đến việc mua bán nợ, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn vẫn không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham dự phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, không tham dự phiên tòa và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án nên phải chịu hậu quả pháp lý của việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.700.000 đồng. Do Công ty Cổ phần D đã tạm ứng chi phí này, nên bà N có trách nhiệm trả lại cho Công ty số tiền 1.700.000 đồng.

[6] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Công ty Cổ phần D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 430, 463, 466 và 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Khoản 2 Điều 8 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần D số tiền tính đến ngày 17/9/2025 là 4.811.910.098 đồng (bốn tỷ, tám trăm mười một triệu, chín trăm mười nghìn, không trăm chín mươi tám đồng), trong đó: vốn gốc là 3.500.000.000 đồng, lãi trong hạn và lãi quá hạn là 1.311.910.098 đồng.

Kể từ ngày 18/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký (tương ứng với số tiền còn phải thanh toán cho Công ty). Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà Nguyễn Thị Tuyết N phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần D theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Tuyết N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được nợ gốc và lãi thì Công ty Cổ phần D được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6452/23MN/HĐBĐ, ngày 30/3/2023; số 3770/24MN/HĐBĐ, ngày 01/02/2024 và số 9566/24MN/HĐBĐ, ngày 11/4/2024, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P - Chi nhánh A với bà Nguyễn Thị Tuyết N để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà N cho Công ty Cổ phần D. Tài sản thế chấp là có diện tích 4479m^2 thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: thửa đất số 46 tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số: CE 762627, số vào sổ cấp GCN: CS06692 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 26/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 20/3/2023 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N; phần đất có diện tích 3011m^2 thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: thửa đất số 136 tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 484229, số vào sổ cấp GCN: CH03779 do U, tỉnh An Giang cấp ngày 29/11/2013, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N; phần đất có diện tích 507,3m^2 thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 241 tờ bản đồ số 67 tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 602619, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.06017mA do Ủy ban nhân dân U, tỉnh An Giang cấp ngày 09/12/2009, cập nhật thay đổi ngày 03/04/2024 cho bà Nguyễn Thị Tuyết N.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng), nhưng do Công ty Cổ phần D đã nộp tạm ứng số tiền này, do đó bà N có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần D số tiền này.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 112.811.910 đồng (Một trăm mười hai triệu, tám trăm mười một nghìn, chín trăm mười đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần D được nhận lại số tiền 56.101.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, một trăm linh một nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002995, ngày 27/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh A).

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

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, Điều 7, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 9;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Thị Tuyết Kiên

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; Điều 7; Điều 7a; 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Ký tên, ghi rõ họ tên) *(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

Nguyễn Thị Tuyết Kiên