

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 92/2025/DS-ST

Ngày: 29 - 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 5 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trúc Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Màu.

Ông Dư Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thuận, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thúy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2025/QĐXXST-DS ngày 21/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D1. Địa chỉ trụ sở: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (Viết tắt Ngân hàng). Địa chỉ: số B B N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Minh T. Địa chỉ: số A T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A T, Phường P, Thành phố Cần Thơ) (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D. Địa chỉ: số F T, Khóm A, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường S, Thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/3/2025 của Công ty cổ phần D1 (sau đây viết là Công ty) và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T tại Biên bản tự khai ngày 29/9/2025:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H cấp tín dụng cho ông Nguyễn Ngọc D theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 16723/23MN/HĐTD, ngày 07/07/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 16723/23MN/HĐTD/PL01 ngày 17/07/2023. Nội dung cho vay cụ thể như sau:

Hạn mức tín dụng: 3.800.000.000 đồng. Hạn mức cho vay không vượt quá: 3.800.000.000 đồng. Mục đích sử dụng hạn mức tín dụng: Bù đắp vốn nuôi tôm. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là: 60 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng đến ngày 07/07/2028. Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân/từng lần cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ.

Phương pháp tính lãi: Ngân hàng tính lãi từ ngày Ngân hàng giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày Bên được cấp tín dụng trả nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ và theo lãi suất được quy định tại Khế ước nhận nợ Hợp đồng bảo lãnh Hợp đồng cấp tín dụng khác và tiền lãi được tính theo công thức: Số tiền lãi phải trả bằng $(=)$ Dư nợ tính lãi nhân với (x) LSCV $(\%/năm)$ nhân với (x) Số ngày vay thực tế chia cho $(:)$ 365. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm và có thể được Ngân hàng điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N trong từng thời kỳ.

Ngân hàng đã giải ngân và ông Nguyễn Ngọc D đã nhận nợ theo các Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ như sau:

Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 01, ngày 11/07/2023, số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng); Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 12/07/2023 đến ngày 11/07/2024; Lãi suất vay trong hạn: 12.5%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên nhận nợ được Ngân hàng giải ngân tiền vay và sau thời hạn nêu trên, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng.

Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 02, ngày 24/07/2023, số tiền vay: 800.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 25/07/2023 đến ngày 24/07/2024; Lãi suất vay trong hạn: 13%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên nhận nợ được Ngân hàng giải ngân tiền vay và sau thời hạn nêu trên, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên, ông Nguyễn Ngọc D đã ký với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp sau:

* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/07/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12662/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 21/07/2023, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/07/2023. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 42, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường P, Thành phố Cần Thơ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn là 107,76 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 752987, số vào sổ cấp GCN CS03903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 08/04/2021.

Tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại địa chỉ Khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường P, Thành phố Cần Thơ) tổng diện tích sàn: 102,76 m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 752987, số vào sổ cấp GCN CS03903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 08/04/2021 và Giấy phép xây dựng số: 680/GPXD do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 23/07/2021.

Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVIII) ngày 07/07/2023.

* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12664/23MN/HĐBĐ ngày 07/07/2023, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12664/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/07/2023, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 17/07/2023. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 38, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường S, Thành phố Cần Thơ) theo GCN quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 508924, số vào sổ cấp GCN CS02158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 19/05/2023. Cập nhật thay đổi ngày 14/06/2023. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVIII) ngày 07/07/2023.

Ngày 26/12/2024, Ngân hàng đã bán khoản nợ của ông Nguyễn Ngọc D cũng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản nợ cho Công ty cổ phần D1 theo Hợp đồng mua bán nợ số: 0569.12/2024/HĐMBN/HDB-HNV ký kết giữa Ngân hàng và Công ty cổ phần D1. Theo đó, toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ là Ngân hàng đối với khoản nợ của ông Nguyễn Ngọc D đã được chuyển giao cho Công ty cổ phần D1.

Để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ nợ đối với khoản nợ của ông

Nguyễn Ngọc D, Công ty cổ phần D1 đã uỷ quyền cho Ngân hàng theo Hợp đồng uỷ quyền số: 0569.12/2024/HĐUQ/HDB-HNV ngày 26/12/2024 ký kết giữa Công ty cổ phần D1 và Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 29/9/2025 ông Nguyễn Ngọc D còn nợ Công ty cổ phần D1 số tiền là: 5.268.756.756 đồng, trong đó:

Nợ gốc là: 3.799 999.986 đồng,

Nợ lãi trong hạn là: 503.043.330 đồng.

Nợ lãi quá hạn là: 965.713.440 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Nguyễn Ngọc D đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Công ty cổ phần D1 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc ông Nguyễn Ngọc D phải thanh toán ngay một lần cho Công ty cổ phần D1 số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 5.268.756.756 đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngọc D phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 30/9/2025 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.

Trong trường hợp ông Nguyễn Ngọc D không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì Công ty cổ phần D1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023.; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12662/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 21/07/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12664/23MN/HĐBĐ ngày 07/07/2023, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 12664/23MN/HĐBĐ/PL01, ngày 07/07/2023 để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Nguyễn Ngọc D sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán sản phẩm – dịch vụ cho đến khi hết số nợ còn lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp các chứng cứ gồm: Hợp đồng mua bán nợ số: 0569.12/2024/HĐMBN/HDB-HNV, ngày 26/12/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và Công ty cổ phần D1; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 16723/23MN/HĐTD, ngày 07/07/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 16723/23MN/HĐTD/PL01 ngày 17/07/2023; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 01, ngày 11/07/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm

khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 02, ngày 24/07/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12664/23MN/HĐBĐ ngày 07/07/2023; Bảng kê gốc, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

- Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thập thu trong quá trình giải quyết vụ án gồm: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2025 về việc xem xét thẩm định thửa đất số 467, tờ bản đồ số 38, phường S, Thành phố Cần Thơ. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2025 về việc xem xét thẩm định thửa đất số 610, tờ bản đồ số 42, phường P, Thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2025 thì các quyền sử dụng đất nêu trên do bị đơn quản lý, sử dụng; không phát sinh tranh chấp với người thứ ba.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Cần Thơ: về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt của đương sự không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến, không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, bị đơn đã tự tước bỏ quyền chứng minh và quyền cung cấp chứng cứ của mình. Mặt khác, tại Khoản 2 quy định Điều 92 Những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn

mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét các ý kiến và các yêu cầu của bị đơn mà cũng đủ căn cứ để xác định chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hoàn toàn hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 93, Điều 94 và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Vào ngày 26/12/2024, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã bán khoản nợ của ông Nguyễn Ngọc D cũng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản nợ cho Công ty cổ phần D1 theo Hợp đồng mua bán nợ số: 0569.12/2024/HĐMBN/HDB-HNV ký kết giữa Ngân hàng và Công ty cổ phần D1. Theo đó, toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ là Ngân hàng đối với khoản nợ của ông Nguyễn Ngọc D đã được chuyển giao cho Công ty cổ phần D1. Xét thấy, các bên ký kết hợp đồng trên nguyên tắc tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp với quy định tại Điều 3, Điều 13 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng N quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Do vậy, Công ty cổ phần D1 có toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với khoản nợ vay tín dụng của ông Nguyễn Ngọc Dư .

[3.2] Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức số 16723/23MN/HĐTD, ngày 07/07/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 16723/23MN/HĐTD/PL01 ngày 17/07/2023 kèm theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 01, ngày 11/07/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 02, ngày 24/07/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và Công ty cổ phần D1, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên các Hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng.

[3.3] Căn cứ vào bảng thống kê quá trình thanh toán nợ gốc và nợ lãi do nguyên đơn cung cấp thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng ký kết, nên tính đến ngày 29/9/2025 bị đơn còn nợ tổng số tiền 5.268.756.756 đồng, trong đó: nợ gốc: 3.799.999.986 đồng; nợ lãi trong hạn: 503.043.330 đồng; nợ lãi quá hạn: 965.713.440 đồng. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng tín dụng nguyên đơn đã thực hiện việc giải ngân và bị đơn đã nhận đủ số tiền vay theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 01, ngày 11/07/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 16723/23MN/HĐTD/KUNN 02, ngày 24/07/2023. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn chấm dứt hợp đồng và đề nghị thu hồi tổng số tiền gốc, lãi còn nợ nêu trên là có căn cứ, phù hợp với nội dung thỏa thuận về trả nợ gốc lãi, chuyển nợ quá hạn, tính lãi tiền vay tại hợp đồng tín dụng và các kế ước nhận nợ

nêu trên và phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng.

[3.4] Để đảm bảo nợ vay, bị đơn và Ngân hàng đã ký các hợp đồng thế chấp gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/07/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12662/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 21/07/2023, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/07/2023, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 42, Khóm C, Phường B, Thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường P, Thành phố Cần Thơ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn là 107,76 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 752987, số vào sổ cấp GCN CS03903 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/04/2021; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại địa chỉ Khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, Thành phố Cần Thơ) tổng diện tích sàn: 102,76 m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 752987, số vào sổ cấp GCN CS03903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 08/04/2021 và Giấy phép xây dựng số: 680/GPXD do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 23/07/2021. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVIII) ngày 07/07/2023.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12664/23MN/HĐBĐ ngày 07/07/2023, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12664/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/07/2023, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 17/07/2023. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 38, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường S, Thành phố Cần Thơ) theo GCN quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 508924, số vào sổ cấp GCN CS02158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 19/05/2023. Cập nhật thay đổi ngày 14/06/2023. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVIII) ngày 07/07/2023.

Xét thấy, các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được lập thành văn bản, có thực hiện việc công chứng hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm nên các Hợp đồng thế chấp này có giá trị pháp lý và buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ tại các hợp đồng thế chấp.

Xét nội dung thỏa thuận của các bên tại các Hợp đồng thế chấp nêu trên, thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng: *“Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật”*. Như đã nhận định ở phần trên, Công ty Cổ phần D1 quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng đối với khoản nợ của bị đơn theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, nên Công ty Cổ phần D1 yêu cầu trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, thì Công ty có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp thu hồi nợ là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Cần Thơ.

[5] Về án phí dân sự thẩm và chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.386.543 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000164 ngày 24/3/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Cần Thơ).

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 113.268.757 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.900.000 đồng. Bị đơn phải chịu và số tiền này được hoàn trả lại cho nguyên đơn do nguyên đơn đã tạm ứng trước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 95, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 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.

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và lãi phạt vi phạm;

Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng N quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D1.

1/. Buộc ông Nguyễn Ngọc D trả cho Công ty Cổ phần D1 số tiền vay tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 16723/23MN/HĐTD, ngày 07/07/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 16723/23MN/HĐTD/PL01 ngày 17/07/2023, tạm tính đến ngày 29/9/2025, cụ thể:

Nợ gốc: 3.799.999.986 đồng.

Nợ lãi trong hạn 503.043.330 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 965.713.440 đồng.

Tổng cộng là 5.268.756.756 đồng.

Sau ngày 29/9/2025, ông Nguyễn Ngọc D còn phải tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông Nguyễn Ngọc D phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần D1 cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Ngọc D không trả hết số tiền còn nợ thì Công ty Cổ phần D1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/07/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 12662/23MN/HĐBĐ, ngày 07/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12662/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 21/07/2023, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/07/2023, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 42, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường P, Thành phố Cần Thơ) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn là 107,76 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 752987, số vào sổ cấp GCN CS03903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 08/04/2021; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại địa chỉ Khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, Thành phố Cần Thơ) tổng diện tích sàn: 102,76 m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 752987, số vào sổ cấp GCN CS03903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 08/04/2021 và Giấy phép xây dựng số: 680/GPXD do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 23/07/2021. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh văn phòng Đ), ngày 07/07/2023.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12664/23MN/HĐBĐ ngày 07/07/2023, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12664/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/07/2023, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 17/07/2023. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 38, Khóm D, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường S, Thành phố Cần Thơ) theo GCN quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 508924, số vào sổ cấp GCN CS02158 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 19/05/2023. Cập nhật thay đổi ngày 14/06/2023. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVIII) ngày 07/07/2023.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 113.268.757 đồng.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần D1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.386.543 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000164 ngày 24/3/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 – Cần Thơ).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 2.900.000 đồng. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D phải chịu và số tiền này được hoàn trả lại cho nguyên đơn do nguyên đơn đã tạm ứng trước.

3/. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

4/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Thành phố Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 5 – Cần Thơ;
- Phòng THA dân sự Khu vực 5 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Trúc Phương