

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2-ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 11/2025/KDTM-ST

Ngày: 09-9- 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 2-ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Sâm Châu.

Ông Nguyễn Văn Ba.

- T ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Hân – T ký Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2-Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Lê Viết Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai xét xử sơ thẩm C khai vụ án kinh doanh Tơng mại thụ lý số: 41/2024/TLST - KDTM ngày 29 tháng 11 năm 2024 LT về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2025/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường L, quận H, thành phố H (nay là Tháp BIDV, Số 194 Trần Quang Khải, phường H, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh Đông Đồng Nai.

Người được ủy quyền lại: Ông Đinh Nho A – Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp (có mặt).

- Bị đơn: C ty TNHH MTV Danh Thanh V.

Địa chỉ: Số D55- Khu nhà liên kế, Khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đ (nay là số D55-Khu nhà liên kế, Khu phố 01, phường T, tỉnh Đ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông V Văn C – Chức vụ: Chủ tịch kiêm Giám đốc (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông V Văn C, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số 32E Bình Hóa, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là số 32E Bình Hóa, phường B, tỉnh Đ).

2. Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 32E Bình Hóa, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là số 32E Bình Hóa, phường B, tỉnh Đ).

3. Bà V Thị Xuân M, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 62/2/5 Khu phố 2, phường Quyết Thắng, thành phố B, tỉnh Đ (nay là số 62/2/5 Khu phố 02, phường T, tỉnh Đ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 9 năm 2024, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Đông Đồng Nai do ông Đinh Văn Nho đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Ngày 16/03/2015, Ngân hàng cấp tín dụng dài hạn cho C ty với số tiền 21.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi một tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 02/2015/5252713/HĐTD ngày 16/03/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2015/5252713/PLHĐ ngày 16/05/2015.

- Ngày 06/11/2018, Ngân hàng đã cấp cho C ty TNHH MTV Danh Thanh V hạn mức tín dụng Tòng xuyên với tổng số tiền 23.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi ba tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/5252713/HĐTD ngày 06/11/2018 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh Đông Đồng Nai với khách hàng là C ty TNHH MTV Danh Thanh V, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn: 12 tháng; Lãi trong hạn: Theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; trường hợp lãi suất trong hạn được điều chỉnh thì lãi suất nợ quá hạn sẽ tính theo mức lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh. Ngày 01/11/2019, Ngân hàng thực hiện gia hạn hạn mức tín dụng cho C ty, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2019/5252713/HĐTD ngày 01/11/2019. Chi tiết nợ dư vay đang quá hạn tính đến thời điểm ngày 09/9/2024 như sau:

- Tổng dư nợ vay đang quá: 37.970.639.980 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 21.603.658.333 đồng.

+ Nợ lãi: 11.283.057.482 đồng.

+ Lãi quá hạn: 5.083.924.165 đồng.

2. Về tài sản đảm bảo bảo:

(1). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120545, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04894 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

(2). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120546, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04893 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

(3). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 506867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018, thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai) số vào sổ cấp GCN CS 02867 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

(4). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701051828 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003, thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai), hồ sơ gốc số 1711 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

(5) Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701040183 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/3/1999, hồ sơ gốc số 083 do ông Lê Tấn Tuấn- bà Bùi Ngọc Lan chủ sở hữu và Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312601103657 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 09/12/2009, hồ sơ vào sổ gốc số 00244.QSDĐ.6014/QĐ.UBND do ông (bà) Lê Tấn Hương- Ngô Thị Huỳnh Anh làm chủ sở hữu.

(6) Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số AB 245977 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 28/3/2005, số vào sổ cấp giấy H 00036 do ông (bà) Lê Tấn Hương- Ngô Thị Huỳnh Anh làm chủ sở hữu.

+ 02 hệ thống máy nghiền sàng đá 350 tấn/giờ do C ty TNHH MTV Danh Thanh V làm chủ sở hữu.

+ Dây chuyền máy nghiền sàng đá xây dựng 350 tấn/h và dây chuyền máy nghiền sàng đá C suất 250 tấn/giờ do C ty TNHH MTV Danh Thanh V làm chủ sở hữu.

Ngày 23/4/2025, khách hàng thanh toán một phần nợ gốc là 11.650.158.333 đồng.

- Tính đến hết ngày 09/9/2025 chi tiết tổng nợ vay đang quá hạn như sau.

- Tổng dư nợ vay quá hạn : 28.685.126.369 VNĐ, trong đó:

+ Nợ gốc : 9.953.500.000 VNĐ

+ Nợ lãi : 12.859.487.094 VNĐ

+ Lãi quá hạn : 5.872.139.275 VNĐ

2. Về tài sản đảm bảo:

(1). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120545, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04894 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

(2). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BV 120546, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04893 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

(3). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 506867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018, thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai) số vào sổ cấp GCN CS 02867 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

(4). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701051828 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003, thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai), hồ sơ gốc số 1711 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

Nay Ngân hàng TMCP Đtiếp tục khởi kiện, kính mong Quý tòa giải quyết:

+ Yêu cầu bị đơn là C ty TNHH MTV Danh Thanh V trả cho ngân hàng chúng tôi tổng số tiền 28.685.126.369 đồng, trong đó: 9.953.500.000 đồng; nợ lãi 12.859.487.094 đồng; lãi quá hạn 5.872.139.275 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến ngày thanh toán hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các lần nhận nợ theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể.

+ Trường hợp bị đơn không thanh toán được toàn bộ số tiền nêu trên, Ngân hàng đề nghị Quý tòa tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để thu hồi nợ.

2. Bị đơn C ty TNHH MTV Danh Thanh V do ông V Văn C đại diện theo pháp luật trình bày:

- Ngày 16/03/2015, Ngân hàng cấp tín dụng dài hạn cho C ty vay số tiền 21.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi một tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 02/2015/5252713/HĐTD ngày 16/03/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2015/5252713/PLHĐ ngày 16/05/2015.

- Ngày 06/11/2018, Ngân hàng đã cấp cho C ty TNHH MTV Danh Thanh V hạn mức tín dụng Tổng xuyên với tổng số tiền 23.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi ba tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/5252713/HĐTD ngày 06/11/2018 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh Đông Đồng Nai với khách hàng là C ty TNHH MTV Danh Thanh V, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn: 12 tháng; Lãi trong hạn: Theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; trường hợp lãi suất trong hạn được điều chỉnh thì lãi suất nợ quá hạn sẽ tính theo mức lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh. Ngày 01/11/2019, Ngân hàng thực hiện gia hạn hạn mức tín dụng cho C ty, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2019/5252713/HĐTD ngày 01/11/2019.

- Tính đến hết ngày 09/9/2025 chi tiết tổng nợ vay đang quá hạn như sau.

- Tổng dư nợ vay quá hạn : 28.685.126.369 VNĐ, trong đó:

+ Nợ gốc : 9.953.500.000 VNĐ
+ Nợ lãi : 12.859.487.094 VNĐ
+ Lãi quá hạn : 5.872.139.275 VNĐ

2. Về tài sản đảm bảo bảo:

(1). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120545, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04894 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

(2). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120546, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04893 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

(3). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 506867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018, thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai) số vào sổ cấp GCN CS 02867 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

(4). Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701051828 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003, thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai), hồ sơ gốc số 1711 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

Nay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Xây dựng C ty TNHH MTV Danh Thanh V chúng tôi phải trả tổng số tiền 28.685.126.369 VNĐ, (trong đó dư nợ gốc là: 9.953.500.000 VNĐ, dư nợ lãi và lãi quá hạn là: 18.731.626.369 VNĐ tính đến hết ngày 09/9/2025) và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến ngày thanh toán hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các lần nhận nợ theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể và trường hợp bị đơn không thanh toán được toàn bộ số tiền nêu trên, Ngân hàng đề nghị Quý tòa tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để thu hồi nợ. C ty TNHH MTV Danh Thanh V đồng ý theo nội dung yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V Văn C trình bày:

Ông đồng ý dùng tài sản Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120545, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04894 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh

Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu và Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120546, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04893 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh T, bà V Thị Xuân M có đơn xin vắng mặt nên không có ý kiến.**

3. Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong việc xác định thẩm quyền, thu thập chứng cứ và tiến hành tố tụng đúng quy định. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn được đảm bảo quyền lợi và chấp hành pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 317, 323, 465, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ(BIDV) đối với bị đơn C ty TNHH MTV Danh Thanh V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Khi ký kết hợp đồng tín dụng hai bên lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Long Thành nay là Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo hồ sơ pháp nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam mục đích của việc vay vốn ghi trong hợp đồng tín dụng hai bên ký. Tòa án thụ lý vụ án kinh doanh Tổng mại với quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Nai xác định ông Lê Tấn Hương, bà Ngô Thị Huỳnh Anh, Lê Tấn Tuấn, bà Bùi Ngọc Lan là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do Ngân hàng yêu cầu dùng thửa đất 544 tờ bản đồ số 24 và nhà ở tại Phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa; thửa số 25 tờ bản đồ số 14 và nhà ở tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; thửa đất số 29 tờ bản đồ số 14 và nhà ở tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của ông Lê Tấn Hương, bà Ngô Thị Huỳnh Anh, Lê Tấn Tuấn, bà Bùi Ngọc Lan để đảm bảo trong việc thanh toán nợ cho C ty TNHH MTV Danh Thanh V. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết Ngân hàng TMCP Đ không yêu

cầu dùng tài sản trên để đảm bảo để thanh toán nợ của C ty TNHH MTV Danh Thanh V nên Tòa án không tiếp tục đưa ông Lê Tấn Hương, bà Ngô Thị Huỳnh Anh, Lê Tấn Tuấn, bà Bùi Ngọc Lan là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ(BIDV) với C ty TNHH MTV Danh Thanh V.

[4] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh T, bà V Thị Xuân M có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, bà M.

[5] Về nội dung vụ án:

[5.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển buộc bị đơn C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng nợ gốc và lãi số tiền nợ 28.685.126.369 đồng; trong đó: 9.953.500.000 đồng nợ gốc, 18.731.626.369 đồng tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 02/2015/5252713/HĐTD ngày 16/03/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2015/5252713/PLHĐ ngày 16/05/2015 và hợp đồng tín dụng số 01/2018/5252713/HĐTD ngày 06/11/2018 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh Đồng Đồng Nai với C ty TNHH MTV Danh Thanh V.

[5.2] Bị đơn C ty TNHH MTV Danh Thanh V đồng ý thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh Đồng Đồng Nai tổng cộng nợ gốc và lãi số tiền nợ 28.685.126.369 đồng; trong đó: 9.953.500.000 đồng nợ gốc, 18.731.626.369 đồng tiền lãi

[6] Về tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên bị đơn C ty TNHH MTV Danh Thanh V đã thế chấp Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh Đồng Đồng Nai tài sản như sau:

[6.1] Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, 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 120545, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04894 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014 do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

[6.2] Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, 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 120546, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04893 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014, do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu.

[6.3] Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trảng Biên, 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 CP 506867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018, số vào sổ cấp GCN CS 02867 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

[6.4] Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701051828 do UBND

tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003, hồ sơ gốc số 1711 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi; các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên là hợp pháp. Trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán thì phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải thanh toán cho Ngân hàng Tong mai cổ phần Đ(BIDV) tổng cộng nợ gốc và lãi số tiền nợ 28.685.126.369 đồng; trong đó: 9.953.500.000 đồng nợ gốc, 18.731.626.369 đồng tiền lãi.

Tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án gồm: Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, 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 120545, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04894 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014 và thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, 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 120546, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04893 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014 do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu là tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 01/2015/5252713/HĐBĐ ngày 13/02/2015; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/5252713/SĐBS là số 03/2017/5252713/ SĐBS ngày 20/4/2017. Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trán Biên, 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 CP 506867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018, số vào sổ cấp GCN CS 02867 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu là tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 02/2018/5252713/HĐBĐ ngày 17/10/2018. Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701051828 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003, hồ sơ gốc số 1711 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu là tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 01/2018/5252713/HĐBĐ ngày 01/10/2018.

Về án phí: Áp dụng 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, yêu cầu của Ngân hàng TMCP Được chấp nhận nên C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án kinh doanh Tong mai là: 136.685.126 đồng (112.000.000 đồng + 0,1% x 24.685.126.369 đồng)

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 72.988.320 đồng cho Ngân hàng Tong mai

cổ phần Đ theo biên lai thu số 0014316 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải chịu là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển đã tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng nên buộc C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 317, 323, 465, 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 100 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Tong mại cổ phần Đ đối với bị đơn C ty TNHH MTV Danh Thanh V về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải thanh toán cho Ngân hàng Tong mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09/9/2025 là 28.685.126.369 đồng; trong đó: 9.953.500.000 đồng nợ gốc, 18.731.626.369 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2025, C ty TNHH MTV Danh Thanh V còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 02/2015/5252713/HĐTD ngày 16/03/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2015/5252713/PLHĐ ngày 16/05/2015 và hợp đồng tín dụng số 01/2018/5252713/HĐTD ngày 06/11/2018 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đồng Nai với C ty TNHH MTV Danh Thanh V cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án gồm: Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, 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 120545, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04894 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014 và thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Biên Hòa, 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 120546, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 04893 do UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014 do ông bà V Văn C – Lê Thị Minh T làm chủ sở hữu là tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 01/2015/5252713/HĐBĐ ngày 13/02/2015; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng

thế chấp bất động sản số 01/2015/5252713/SĐBS là số 03/2017/5252713/ SĐBS ngày 20/4/2017. Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trán Biên, 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 CP 506867 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018, số vào sổ cấp GCN CS 02867 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu là tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 02/2018/5252713/HĐBĐ ngày 17/10/2018. Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, tại Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701051828 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003, hồ sơ gốc số 1711 do bà V Thị Xuân M làm chủ sở hữu là tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 01/2018/5252713/HĐBĐ ngày 01/10/2018.

Ngay sau khi Quyết định/Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, C ty TNHH MTV Danh Thanh V vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký, thì Ngân hàng TMCP Được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm Hợp đồng thế chấp số: 01/2015/5252713/HĐBĐ ngày 13/02/2015; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/5252713/SĐBS ngày 20/4/2027; hợp đồng thế chấp số: 02/2018/5252713/HĐBĐ ngày 17/10/2018; hợp đồng thế chấp số: 01/2018/5252713/HĐBĐ ngày 01/10/2018, các tài sản bảo đảm cho khoản vay đã nêu trên.

2. Về án phí: C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 136.685.126 đồng (112.000.000 đồng + 0,1% x 24.685.126.369 đồng) án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án kinh doanh Tổng mại.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 72.988.320 đồng cho Ngân hàng Tổng mại cổ phần Đtheo biên lai thu số 0014316 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải chịu là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển đã tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng nên buộc C ty TNHH MTV Danh Thanh V phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đsố tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi

hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2-Dồng Nai;
- Phòng Thi hành án khu vực 2-Dồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Văn phòng, Thẩm phán (3).

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

Dương Tấn Hưng

