TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUY HÒA** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 11/2025/KDTM-ST
Ngày: 26/5/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Xuân Thu;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Đông Nguyệt và ông Nguyễn Tấn Phát.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Lê Thục Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên *tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 90/2024/TLST - KDTM ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc *"tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐST-KDTM ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 17/2025/QĐST - KDTM ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) K; Địa chỉ: 40 - 42 - 44 đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Ngọc M - Chủ tịch Hội đồng Quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V - Giám đốc văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh (*Quyết định ủy quyền số 68/QĐ-CT.HĐQT ngày 09/07/2024*). Ông Lê Trung V ủy quyền lại gồm: ông Đặng Trường L - Trưởng Bộ phận Xử lý nợ, ông Nguyễn Tấn P - Chuyên viên Xử lý nợ và ông Nguyễn Quyết T - Chuyên viên Cao cấp Xử lý nợ Ngân hàng TMCP K. (*Quyết định ủy quyền số 2074^{A}/QĐ-NHKL ngày 29/07/2024*). Ông P có mặt; ông L và ông T đều vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) T; Địa chỉ trụ sở trước đây: khu phố L, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Địa chỉ trụ sở chính hiện nay: Số nhà E9 đường T, phường Y, thành phố T, tỉnh Phú Yên; *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Cao Thị T - Giám đốc; *(Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 19/4/2024).* Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Ngọc N, sinh năm 1983; Nơi ĐKTT: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn Ngân hàng TMCP K do ông Nguyễn Tấn P - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày được tóm tắt như sau:*

Ngày 31/5/2023, giữa Ngân hàng TMCP K với Công ty TNHH T *(viết tắt là Công ty T)* có ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 185/23/HĐTD/2300-9336, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Công ty T số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất trong hạn 14,1%/năm được cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng; kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân theo Khế ước nhận nợ, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Căn cứ Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 111/23/KUNN ngày 31/5/2023.

Để đảm bảo khoản nợ vay trên của Công ty T, ông Phạm Ngọc N đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc số thửa 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên *(nay là Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên)* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 872662 do UBND huyện Đ *(nay là UBND thị xã Đ)* cấp ngày 19/5/2014 cho ông Phạm D, bà Ngô Thị H**,** được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (*nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ)* đăng ký biến động sang tên ngày 06/9/2019 cho ông Phạm Ngọc N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/21/HĐTC-BĐS/2300-9336 ngày 29/4/2021và đã đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Do Công ty T vi phạm nghĩa vụ trả nợ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu TAND thành phố Tuy Hoà giải quyết:

+ Buộc Công ty T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng toàn bộ tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 25/5/2025 là: 597.511.142 đồng, trong đó: nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 5.265.753 đồng, nợ lãi quá hạn là 91.726.027 đồng và phạt quá hạn lãi là 519.362 đồng. Kể từ ngày 26/5/2025 cho đến khi trả xong nợ, Công ty T còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên.

+ Trường hợp Công ty T không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/21/HĐTC-BĐS/2300-9336 ngày 29/4/2021 để thu hồi nợ.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty TNHH T do bà Cao Thị T - người đại diện hợp pháp trình bày như sau:*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 19/4/2024, bà T là người đại diện hợp pháp Công ty TNHH T. Công ty T thừa nhận có vay và còn nợ Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng tín dụng nêu trên tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/12/2024 là 558.563.089 đồng, trong đó: nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 5.265.753 đồng, phạt chậm trả lãi 300.076 đồng, phạt chậm trả gốc 52.997.260 đồng. Để

đảm bảo khoản nợ vay của Công ty T, ông Phạm Ngọc N có thế chấp tài sản là thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 872662 do UBND huyện Đ *(nay là UBND thị xã Đ)* cấp ngày 19/5/2014 cho ông Phạm D và bà Ngô Thị H, sau đó được tặng cho ông Phạm Ngọc N. Công ty T đồng ý trả khoản nợ nêu trên nhưng do hiện nay Công ty đang gặp nhiều khó khăn về tài chính nên xin gia hạn thời gian trả nợ đến ngày 01/4/2025.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định, đảm bảo cho đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Áp dụng các điều 296, 299, 322, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận và quy định pháp luật. Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng giữa pháp nhân với pháp nhân có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận là tranh chấp kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở tại thành phố Tuy Hoà nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa.

[2] Về thủ tục giải quyết vắng mặt đương sự: Bị đơn Công ty TNHH T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc N được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về yêu cầu của đương sự: Căn cứ Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp tài sản cùng các tài liệu, chứng cứ khác tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định:

[3.1] Công ty TNHH T có vay, được Ngân hàng TMCP K cấp tín dụng số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 185/23/HĐTD/2300-9336 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 111/23/KUNN ngày 31/5/2023, thời hạn vay 12 tháng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất trong hạn 14,1%/năm được cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng; kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân theo Khế ước nhận nợ, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Quá trình thực hiện

hợp đồng, Công ty T không trả nợ lãi kể từ ngày 30/4/2024 và không trả nợ gốc khi đến hạn của Hợp đồng tín dụng *(ngày 31/5/2024)* cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên vay. Tính đến hết ngày 25/5/2025, Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 5.265.753 đồng, nợ lãi quá hạn là 91.726.027 đồng và phạt quá hạn lãi là 519.362 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi là 597.511.142 đồng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T trả nợ vay tín dụng tính đến hết ngày 25/5/2025 với tổng số tiền nợ gốc và lãi 597.511.142 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Kể từ ngày 26/5/2025 cho đến khi trả xong nợ, Công ty T còn phải trả lãi theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên.

[3.2] Để đảm bảo khoản vay trên của Công ty T, ông Phạm Ngọc N đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc số thửa 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên *(nay là Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên)* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 872662 do UBND huyện Đ *(nay là UBND thị xã Đ)* cấp ngày 19/5/2014 cho ông Phạm D, bà Ngô Thị H**,** được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ *(nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ)* đăng ký biến động sang tên ngày 06/9/2019 cho ông Phạm Ngọc N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/21/HĐTC-BĐS/2300-9336 ngày 29/4/2021 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. *Xét thấy,* Hợp đồng thế chấp trên là biện pháp bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên vay Công ty TNHH T với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp được đăng ký bảo đảm theo quy định. Do đó, trường hợp bị đơn Công ty T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên *(nay là Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên)* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 872662 do UBND huyện Đ *(nay là UBND thị xã Đ)* cấp ngày 19/5/2014 cho ông Phạm D, bà Ngô Thị H**,** được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ *(nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ)* đăng ký biến động sang tên ngày 06/9/2019 cho ông Phạm Ngọc N theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/21/HĐTC-BĐS/2300-9336 ngày 29/4/2021.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

+ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Căn cứ các điều 317, 318, 319, 323, 325, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; các điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng.

+ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Bị đơn Công ty TNHH T phải trả số tiền vay còn nợ tính đến hết ngày 25/5/2025 của Hợp đồng tín dụng từng lần số 185/23/HĐTD/2300-9336 ký ngày 31/5/2023 là: 597.511.142 đồng (*Năm trăm chín mươi bảy triệu năm trăm mười một nghìn một trăm bốn mươi hai đồng),* trong đó nợ gốc 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng),* nợ lãi trong hạn 5.265.753 đồng *(Năm triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng)*, nợ lãi quá hạn 91.726.027 đồng *(Chín mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy đồng)* và phạt quá hạn lãi là 519.362 đồng *(Năm trăm mười chín nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng).*

Kể từ ngày 26/5/2025 cho đến khi trả xong nợ, bị đơn Công ty TNHH T còn phải trả lãi theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng từng lần số 185/23/HĐTD/2300-9336 ngày 31/5/2023 đã ký kết giữa các bên.

[2] Trường hợp bị đơn Công ty TNHH T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo yêu cầu thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên *(nay là Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên)* đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 872662 cho ông Phạm D, bà Ngô Thị H**,** được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ *(nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ)* đăng ký biến động sang tên ông Phạm Ngọc N ngày 06/9/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 172/21/HĐTC-BĐS/2300-9336 ngày 29/4/2021giữa Ngân hàng TMCP K và ông Phạm Ngọc N.

[4] **Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Bị đơn Công ty TNHH T phải nộp 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng).* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* nên bị đơn Công ty TNHH T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K.

[5] **Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

Bị đơn Công ty TNHH T phải nộp 27.900.000 đồng *(Hai mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng).*

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.823.000 đồng *(Mười hai triệu tám trăm hai mươi ba nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0005654 ngày 22/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà.

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 thoả thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TP. Tuy Hòa;
-TAND Phú Yên;
- Chi cục THADS TP. Tuy Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Xuân Thu