

Bản án số: **52/2026/KDTM-ST**

Ngày 03/06/2026

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 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Trần Công Hách**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Cờ

Bà Nguyễn Minh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Tuấn Phong – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội.

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Hà Thanh – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 03 tháng 06 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 38/2025/TLST-KDTM ngày 27 tháng 8 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2026/QĐXXST-KDTM ngày 07 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2026/QĐST-KDTM ngày 11/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S (Tên cũ là Ngân hàng TMCP S1)

Trụ sở chính: Số B N, phường V, quận C, Thành phố H (nay là phường X, Thành phố H);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Công M – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thân Đình H - Trưởng phòng Giao dịch (*Theo Văn bản ủy quyền số 4039/2024/QĐ-PC ngày 27/12/2024 của Tổng giám đốc*).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông Hoàng Trung H1; Địa chỉ: Số A Đ, phường Đ, thành phố H (Có mặt).

Ông Trần Đại L; Địa chỉ: Số H L, phường C, thành phố H (Có mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần K1;

Địa chỉ trụ sở: Số A P, phường X, quận B, thành phố H (nay là phường Đ, thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Kim O – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1957;

Nơi ĐKKHKT: Thôn L, xã C, huyện C, tỉnh H (nay là xã M, thành phố H);

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn L2 (Theo Giấy uỷ quyền ngày 25/12/2025 của ông Lê Văn L1); Địa chỉ: Thôn L, xã M, thành phố H. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP S (S2) thống nhất trình bày:**

1. Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP S1 (nay là Ngân hàng TMCP S) – Chi nhánh T – P ký Hợp đồng với Công ty Cổ phần K1.

Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ngày 19/06/2024 với nội dung:

- Số tiền giải ngân: 1,830,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu đồng)

- Mục đích giải ngân: Vay bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn vay: 6 tháng;

- Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.0%/năm;

- Hoàn trả khoản vay gốc: cuối kỳ 6 tháng;

- Hoàn trả lãi: hàng tháng, vào ngày 11;

- Trả phí: Theo quy định của Ngân hàng S2 trong từng thời kỳ;

- Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn;

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay: 01 bất động sản tọa lạc tại Xã C, Huyện C, Tỉnh H (nay thuộc xã M, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: D 0657905, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 1159 QSDĐ/CP-CB do Ủy Ban Nhân Dân Huyện C (nay là UBND xã M, Thành phố H) cấp ngày 20/10/1994 cho Ông Lê Văn L1. Giá trị định giá là: **2,620,000,000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm hai mươi triệu đồng chẵn).

- Ngân hàng S2 giải ngân tổng số tiền 1,830,000,000 đồng theo các giấy nhận nợ số: LD 2434600236 ngày 11/12/2024.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần K1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 11/06/2025 và đang xếp loại nợ nhóm 4 theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N.

2. Tạm tính đến ngày 03/06/2026, Công ty Cổ phần K1 có trách nhiệm phải thanh toán cho Ngân hàng S2 tổng số tiền là **2,086,343,791 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm chín mươi một đồng)**, trong đó:

- Nợ gốc: 1,830,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu đồng).

- Lãi trong hạn: 13,398,140 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi đồng).

- Lãi quá hạn: 241,635,206 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm linh sáu đồng).

- Phạt chậm trả: 1,310,445 đồng (Bằng chữ: Một triệu, ba trăm mười nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

3. Yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Buộc Công ty Cổ phần K1 phải trả ngay cho Ngân hàng S2 số tiền tính đến ngày 03/06/2026 là **2,086,343,791 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm chín mươi một đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 1,830,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu đồng).

- Lãi trong hạn: 13,398,140 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi đồng).

- Lãi quá hạn: 241,635,206 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm linh sáu đồng).

- Phạt chậm trả: 1,310,445 đồng (Bằng chữ: Một triệu, ba trăm mười nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

1) Đề nghị Quý Tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 03/06/2026 cho đến khi Công ty Cổ phần K1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký (Chi tiết xem Hợp đồng và khế ước đính kèm, kèm theo bảng tính dư nợ đến ngày khởi kiện).

2) Trong trường hợp Công ty Cổ phần K1 không thực hiện nghĩa vụ, đề nghị Quý Tòa ghi nhận Ngân hàng TMCP S (S2) có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay, cụ thể: 01 bất động sản tọa lạc tại Xã C, Huyện C, Tỉnh H (nay thuộc xã M, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: D 0657905, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 1159 QSDĐ/CP-CB do Ủy Ban Nhân Dân Huyện C (nay là UBND xã M, Thành phố H) cấp ngày 20/10/1994 cho Ông Lê Văn L1, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 202427767067/HĐTC ký ngày 19/06/2024.

3) Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ được dùng để thanh toán nghĩa vụ của Công ty Cổ phần K1 đối với Ngân hàng S2. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ nợ vay thì Công ty Cổ phần K1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với phần nghĩa vụ còn lại.

Ngoài các yêu cầu trên, Ngân hàng TMCP S không còn yêu cầu nào khác.

Quá trình tiến hành giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo cho bị đơn Công ty Cổ phần K1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 biết Tòa án đã thụ lý vụ án “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” do Ngân hàng TMCP S1 (nay là Ngân hàng TMCP S) khởi kiện đối với Công ty Cổ phần K1 và nhiều lần triệu tập Công ty Cổ phần K1, ông Lê Văn L1 đến Tòa để giải quyết vụ án, nhưng Công ty Cổ phần K1, ông Lê Văn L1 không đến Tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự giải quyết vụ án. Tòa án không thể tiến hành việc đối chất, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải giữa các đương sự. Bị đơn Công ty Cổ phần K1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 không giao nộp bất kỳ tài liệu

và chứng cứ nào cho Toà án để giải quyết vụ án. Do vậy, Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Ngân hàng TMCP S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần K1 phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 03/06/2026 là **2,086,343,791 đồng** cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024. Trong đó bao gồm nợ gốc: 1,830,000,000 đồng; Lãi trong hạn: 13,398,140 đồng; Lãi quá hạn: 241,635,206 đồng; Phạt chậm trả: 1,310,445 đồng.

Tại phiên tòa Công ty Cổ phần K1 vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn Công ty Cổ phần K1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hà Nội nhận định, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024 giữa Ngân hàng S2 và Công ty Cổ phần K1; Hợp đồng thế chấp số 202427767067/HĐTC ký ngày 19/06/2024 giữa Ngân hàng S2 và ông Lê Văn L1 và có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S buộc Công ty Cổ phần K1 phải trả Ngân hàng TMCP S số tiền tạm tính đến ngày 03/06/2026 là **2,086,343,791 đồng** và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S trong trường hợp Công ty Cổ phần K1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 202427767067/HĐTC ký ngày 19/06/2024 đối với: 01 bất động sản tọa lạc tại Xã C, Huyện C, Tỉnh H (nay thuộc xã M, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: D 0657905, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 1159 QSDĐ/CP-CB do Ủy Ban Nhân Dân Huyện C (nay là UBND xã M, Thành phố H) cấp ngày 20/10/1994 cho Ông Lê Văn L1.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần K1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng công ty K1 không lên Tòa án thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay Công ty Cổ phần K1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty K1 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án yêu cầu thanh toán tiền phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 (nay là Ngân hàng TMCP S) và Công ty Cổ phần K1, là doanh nghiệp được thành lập theo luật doanh nghiệp với mục đích hoạt động để phát sinh lợi nhuận. Do vậy, căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án kinh doanh thương mại này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo khoản 1 điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điều 11 Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024, hai bên thỏa thuận *“Khi xảy ra tranh chấp có liên quan đến Hợp đồng này, các bên ưu tiên giải quyết trên cơ sở thương lượng. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, một trong các bên có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Khi đó, S2 có toàn quyền lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở chính hoặc Tòa án nơi có trụ sở Chi nhánh, Phòng giao dịch của S2 nêu tại Hợp đồng này hoặc một số Tòa án khác để khởi kiện phù hợp quy định pháp luật”*. Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S1 (nay là Ngân hàng TMCP S) – Chi nhánh T – P và Công ty Cổ phần K1. Ngân hàng S2 – Chi nhánh T – P có địa chỉ: A Đ, phường Đ, thành phố H. Vì vậy theo quy định tại khoản 1 điều 30, điều 35, điểm b khoản 1 điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội.

[2]. Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP S (S2) và Công ty Cổ phần K1; Hợp đồng thế chấp số 202427767067/HĐTC ký ngày 19/06/2024 giữa Ngân hàng S2 và ông Lê Văn L1 đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên là hợp đồng hợp pháp, có giá trị pháp lý.

[2.1]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc là 1,830,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu đồng), Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ Điều 1 Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024, Ngân hàng S2 đồng ý cấp tín dụng cho Công ty Cổ phần K1 theo phương thức hạn mức với hạn mức cho vay là 1.830.000.000 đồng. Ngân hàng S2 đã giải ngân số tiền trên cho Công ty Cổ phần K1 theo Giấy nhận nợ số LD 2434600236 ký ngày 11/12/2024. Như vậy, từ các tài liệu chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ để xác định số tiền nợ gốc Công ty Cổ phần K1 còn nợ Ngân hàng TMCP S là 1,830,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm ba mươi triệu đồng). Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng TMCP S đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần K1 phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ lãi trong hạn tạm tính đến hết ngày 3/6/2026 là: 13,398,140 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi đồng) của Ngân hàng TMCP S đối với Công ty Cổ phần K1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 4, 6 Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024 và Giấy nhận nợ số LD 2434600236 ngày 11/12/2024, lãi suất cho vay được xác định là 9.0%/năm. Các bảng tổng hợp lãi khoản vay quá hạn trong đó giải trình cách tính lãi suất, bảng tính lãi, lãi suất trong hạn do ngân hàng xuất trình là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần K1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận và bị xếp loại nợ nhóm 4 theo quy định tại Điều 10 Thông tư 11/2021/TT-NHNN, Công ty Cổ phần K1 còn nợ Ngân hàng TMCP S số tiền nợ lãi trong hạn là 13,398,140 đồng. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S buộc Công ty Cổ phần K1 phải thanh toán số tiền lãi trong hạn là: 13,398,140 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi đồng).

[2.3]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 03/6/2026 là: 241,635,206 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm linh sáu đồng), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại khoản 2.4 Điều 2 bản Các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng có quy định mức lãi suất nợ quá hạn đối với phần nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản vay của Công ty Cổ phần K1 đã quá hạn thanh toán từ ngày 11/06/2025. Do vậy, kể từ ngày 11/06/2025 tạm tính đến ngày 3/6/2026, Công ty Cổ phần K1 phải chịu lãi suất quá hạn đối với số tiền nợ gốc chậm trả. Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S buộc Công ty Cổ phần K1 phải thanh toán số tiền lãi quá hạn là: 241,635,206 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm linh sáu đồng).

[2.4] Xét yêu cầu thanh toán số tiền phạt chậm trả tạm tính đến hết ngày 3/6/2026 là: 1,310,445 đồng (Bằng chữ: Một triệu, ba trăm mười nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo khoản 2.5 Điều 2 bản Các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng: “*Trường hợp chậm trả lãi, Bên được cấp tín dụng đồng ý chịu mức lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”. Công ty Cổ phần K1 chậm thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ lãi trong hạn là: 13.398.140 đồng. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức

tín dụng năm 2010, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S buộc Công ty Cổ phần K1 phải thanh toán số tiền chậm trả là: 1,310,445 đồng (Bằng chữ: Một triệu, ba trăm mười nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

Như vậy, tạm tính đến ngày 3/6/2026, Công ty Cổ phần K1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP S là: **2,086,343,791 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm chín mươi một đồng)** cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024. Trong đó bao gồm nợ gốc: 1,830,000,000 đồng; Lãi trong hạn: 13,398,140 đồng; Lãi quá hạn: 241,635,206 đồng; Phạt chậm trả: 1,310,445 đồng. Ngoài ra, Công ty Cổ phần K1 còn phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án tuyên bản án/ký quyết định cho đến ngày thực tế Công ty Cổ phần K1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S.

[3]. Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật Công ty Cổ phần K1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP S có quyền đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp và các tài sản khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thấy:

Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 202427767067/HĐTC được ký kết ngày 19/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 (nay là Ngân hàng TMCP S) – Chi nhánh T – P (Bên nhận thế chấp) và ông Lê Văn L1 (Bên thế chấp), tài sản thế chấp được xác định theo Điều 2 của Hợp đồng này là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số D 0657905, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 1159 QSDĐ/CP-CB do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là UBND xã M, Thành phố H) cấp ngày 20/10/1994 cho ông Lê Văn L1, thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số: 55; Tờ bản đồ số: 09; Mục đích sử dụng: 237m²: đất ở, 166m²: cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: 237m²: Lâu dài, 166m²: 50 năm; Diện tích đất thế chấp: 403m² (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ ba mét vuông); Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh H (nay thuộc xã M, Thành phố H).

Tài sản thế chấp được dùng để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng với Ngân hàng TMCP S (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí, các khoản phải trả khác) tại Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ngày 19/06/2024 và đã được đăng ký hợp pháp theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được lập ngày 19/06/2024.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, buổi xem xét thẩm định tại chỗ có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (S2) vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối bất động sản tại địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh H (nay thuộc xã M, thành phố H)

thấy thửa đất có địa chỉ tại thôn L, xã M, thành phố H. Tổng diện tích sử dụng của thửa đất là 403m² được bao quanh bởi tường rào. Từ cổng vào có đường đi. Trên đất có xây dựng một công trình nhà ở hai tầng và một phần của dãy nhà trọ cấp bốn. Trước mặt nhà ở có một khoảng sân nhà và một phần đất trồng mía. Tại thời điểm xem xét thẩm định, Toà án không ghi nhận cá nhân nào sinh sống ở mảnh đất nêu trên. Thửa đất nêu trên hiện không có tranh chấp với ai. Tứ cận thể hiện: Phía bắc giáp đường giao thông, phía nam giáp đường giao thông, phía tây giáp thửa đất số 54, phía đông giáp thửa đất số 56. Ngoài ra, Toà án không xem xét, thẩm định gì thêm.

Theo khoản 13 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký hoặc một thời điểm khác pháp luật có quy định cụ thể và hết hiệu lực theo một trong các trường hợp sau: Nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt; Việc bảo đảm bằng tài sản bảo đảm được huỷ bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác; Tài sản bảo đảm đã được xử lý; Theo thoả thuận của các bên”*. Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm trong đó có trường hợp: *“Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng tín dụng, kể cả trường hợp phải thực hiện việc trả nợ trước hạn theo quy định của S2 hoặc theo quy định pháp luật và Bên thế chấp cũng không thực hiện thay nghĩa vụ cho Bên được cấp tín dụng”*. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng đề nghị Toà án tuyên trong trường hợp Công ty Cổ phần K1 không thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay là có căn cứ nên được chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ của Công ty Cổ phần K1 đối với Ngân hàng TMCP S. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ vay thì Công ty Cổ phần K1 tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với phần nghĩa vụ còn lại.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP S1 (nay là Ngân hàng TMCP S) chịu cả chi phí tố tụng thẩm định tài sản thế chấp.

[5]. Về án phí: Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty Cổ phần K1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 30, Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Điều 317, 319, 322, 324, 325, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 90, 91; Điều 95, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi bổ sung năm 2017);

Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 (nay là Ngân hàng TMCP S) đối với Công ty Cổ phần K1. Xác nhận Công ty Cổ phần K1 còn nợ Ngân hàng TMCP S số tiền tạm tính đến ngày 03/6/2026 là **2,086,343,791 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm chín mươi một đồng)**. Trong đó bao gồm nợ gốc: 1,830,000,000 đồng; Lãi trong hạn: 13,398,140 đồng; Lãi quá hạn: 241,635,206 đồng; Phạt chậm trả: 1,310,445 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng số 202427767067 ký ngày 19/06/2024.

[2]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 03/6/2026, Công ty Cổ phần K1 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ lãi, nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP S theo mức lãi suất đã thỏa thuận cho đến khi thực tế Công ty đã trả hết toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận tăng giảm theo biên độ thì lãi suất cũng được thay đổi theo biên độ thỏa thuận tại hợp đồng.

[3]. Trong trường hợp Công ty Cổ phần K1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP S có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay, cụ thể: 01 bất động sản tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh H (nay thuộc xã M, thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: D 0657905, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 1159 QSDĐ/CP-CB do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là UBND xã M, Thành phố H) cấp ngày 20/10/1994 cho ông Lê Văn L1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 202427767067/HĐTC ký ngày 19/06/2024.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần K1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP S.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP S chịu cả chi phí tố tụng xem xét thẩm định tài sản thế chấp.

[5]. Về án phí: Ngân hàng TMCP S được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP S số tiền 33.793.881 đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm

tám mươi một đồng) tạm ứng án phí nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003788 ngày 07/8/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Hà Nội.

Công ty Cổ phần K1 phải chịu 74.590.313 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (*chưa nộp*).

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn, có mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND khu vực 2 - Hà Nội;
- Phòng THADS Khu vực 2 - Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Công Hách