

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - AN GIANG**

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

Bản án số: 10/2025/KDTM-ST

Ngày: 10-9-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - AN GIANG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Hoàng Mai và ông Trần Thanh Việt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Phan Ý Vy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - An Giang tham gia phiên tòa: Ông Hồ Duy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 10/2025/TLST-KDTM ngày 20 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2025/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 146/2025/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3); Trụ sở chính: 89 L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thành T - chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm thu hồi nợ khách hàng và xử lý nợ pháp lý.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Tuấn V - chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. SĐT: 0931.112.767; Ông Đinh Quốc V1 - chức vụ: Trưởng bộ phận Xử lý nợ. SĐT: 0902.193.882. Địa chỉ liên lạc: Tầng A, Số I C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 10/3/2025.

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn T2. Trụ sở: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Võ Phương L, sinh năm 1974, chức vụ: Giám đốc; Cư trú: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nay là: Số 171/6, khóm B, phường B, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Võ Phương L, sinh năm 1974; Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1968; Cùng cư trú: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

+ Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1976; ông Nguyễn Công L1, sinh năm 1976;

+ Nguyễn Công K, sinh năm 1997; Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1996; Nguyễn Bảo K1, sinh ngày 24/08/2020;

+ Nguyễn Khánh L2, sinh năm 2005; Nguyễn Khánh G1, sinh năm 2007;

Cùng cư trú: Số A, tổ D, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. SĐT: 0388701268.

Nay là: Số A, tổ D, ấp K, xã T, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3) trình bày:

Ngày 27/3/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (viết tắt Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 (viết tắt Công ty) có ký kết hợp đồng tín dụng số CLC-15146-01 với nội dung: Số tiền vay: 5.000.000.000đồng; thời hạn duy trì mức thấu chi: 12 tháng; mục đích: Bổ sung vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh bán buôn gạo. Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho công ty theo 02 khế ước nhận nợ cụ thể:

+ Khế ước nhận nợ số 290324-10708108-ONL-1 ngày 30/3/2024, số tiền giải ngân là 797.609.400đ; thời hạn cho 06 tháng (từ ngày 30/3/2024 đến 30/9/2024); lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,5%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 150424-10708108-ONL-2 ngày 16/4/2024, số tiền giải ngân là 721.245.000đ, thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 16/4/2024 đến 16/10/2024); lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,8%/năm.

Để đảm bảo khoản vay, ngân hàng và công ty đã ký các các hợp đồng thế chấp tài sản như sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CLC-15146-10708108-HĐTC-01 ngày 26/3/2024, thế chấp đối với phần đất có diện tích 834,2m² tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 54, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11826 do Văn phòng Đ chi nhánh C cấp ngày 04/3/2024 cho ông Nguyễn Hoàng G và bà Võ Phương L.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CLC-15918-10708108-HĐTC-01 ngày 05/4/2024, thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 172,4m² tọa lạc tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 29/6/2017 cho ông Phạm Kim T1 và bà Trần Thị Hương G2; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng G và bà Võ Phương L có xác nhận của Văn phòng Đ - chi nhánh T3 ngày 21/02/2024) và thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 217,1m² tọa lạc tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/3/2018).

Ngoài ra, bà Võ Phương L còn ký kết hợp đồng bảo lãnh số ELOS-25570/24/SME/BLCN-01 ngày 27/3/2024 để đảm bảo cho việc trả nợ của công ty, bà L cam kết sẽ dùng toàn bộ tài sản để bảo lãnh, vô điều kiện và không hủy ngang cho bên được bảo lãnh là công ty trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo cam kết, nhưng từ ngày phát sinh nợ quá hạn cho đến nay, ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bị đơn và bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán đầy đủ. Do đó, bị đơn và bên bảo lãnh vi phạm các điều khoản đã cam kết về nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận với ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 15/11/2024, công ty còn nợ lại ngân hàng số tiền 1.608.751.019đồng (trong đó, vốn gốc là 1.518.854.400đồng, nợ lãi và lãi chậm trả là 89.896.619đồng).

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có trách nhiệm phải trả cho ngân hàng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/11/2024 là 1.608.751.019đồng (trong đó, vốn gốc là 1.518.854.400đồng, nợ lãi và lãi chậm trả là 89.896.619đồng). Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu lãi phát từ ngày 16/11/2024 cho đến khi thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng. Trường hợp, bị đơn không thực hiện thanh toán hoặc không thanh toán đủ số nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Buộc bà Võ Phương L phải dùng toàn bộ tài sản cá nhân để thanh toán toàn bộ khoản vay nêu trên của công ty theo hợp đồng bảo lãnh số ELOS-25570/24/SME/BLCN-01 ngày 27/3/2024.

Đối với, phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nguyên đơn có ý kiến: Trước khi Ngân hàng giải ngân và ký hợp đồng tín dụng với bị đơn Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, bị đơn có cung cấp cho Ngân hàng văn bản “Hợp đồng cho thuê nhà” và “Văn bản cam kết” được lập cùng ngày 30/01/2024 (trước thời điểm Ngân hàng cho bị đơn vay). Do đó, ngân hàng đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và ngân hàng vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G, bà L vắng mặt tại phiên tòa:

Không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án; không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không tham dự các phiên tòa do Tòa án triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công L1 và bà Huỳnh Thị X vắng mặt tại phiên tòa, nhưng quá trình giải quyết thống nhất trình bày:

Chúng tôi là người đang ở trên phần đất tranh chấp tọa lạc tại huyện C, tỉnh An Giang. Do điều kiện đi lại xa, do đó chúng tôi không yêu cầu khởi kiện đối với bà Võ Phương L và ông Nguyễn Hoàng G trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chúng tôi không có ý kiến gì. Chúng tôi yêu cầu Tòa án dành quyền khởi kiện của chúng tôi bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025, Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.799.321.511 đồng, trong đó: vốn gốc là 1.518.854.400 đồng, lãi tính đến ngày 10/9/2025, lãi trong hạn là 65.239.917 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả là 280.467.111 đồng. Ngân hàng yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2025 cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 thực hiện trả hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số CLC-15146-01. Đồng thời yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CLC-15146-10708108-HĐTC-01 ngày 26/3/2024 và số CLC-15918-10708108-HĐTC-01 ngày 05/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3) với Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 để đảm bảo cho việc thi hành án. Buộc bà Võ Phương L phải dùng toàn bộ tài sản cá nhân để thanh toán toàn bộ khoản vay nêu trên của công ty theo hợp đồng bảo lãnh số ELOS-25570/24/SME/BLCN-01 ngày 27/3/2024.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng nhiều lần vắng không có lý do, không tham gia các phiên hòa giải, công khai chứng cứ là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các Điều 292, 293, 294, 295, 317, 318, 320, 323, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủy Thường Vụ Quốc hội.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V2 (V3). Buộc Công ty TNHH T2 trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 10/9/2025 là 1.799.321.511 đồng (một tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu ba trăm hai mươi một nghìn năm trăm mười một đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện thanh toán hoặc không thanh toán đủ số nợ thì V3 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CLC-15146-10708108-HDTC- 01 ngày 26/3/2024, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CLC-15918-10708108-HDTC- 01 ngày 05/4/2024 để thu hồi nợ. Buộc bà Võ Phương L phải dùng toàn bộ tài sản cá nhân để thanh toán toàn bộ khoản vay nêu trên của Công ty TNHH T2 theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-25570/24/SME/BLCN-01 ngày 27/3/2024.

Buộc đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 đều có đăng ký kinh doanh và đều vì mục đích lợi nhuận, quá trình hoạt động kinh doanh giữa các bên phát sinh tranh chấp, nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có địa chỉ tại Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang).

Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 ủy quyền cho ông Nguyễn Tuấn V (theo giấy ủy quyền số 396/2025/UQN-PGD, ngày 10/3/2025), là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận ông Nguyễn Tuấn V tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và được thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng theo nội dung văn bản ủy quyền.

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; riêng ông

L1, bà X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng bị đơn và tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[3.1] Hợp đồng tín dụng số CLC-15146-01, ngày 27/3/2024 giữa Ngân hàng với Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng này có giá trị pháp lý và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 đã không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi suất đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có nghĩa vụ trả vốn, lãi tính đến ngày 10 tháng 9 năm 2025 là 1.799.321.511 đồng, trong đó: vốn gốc là 1.518.854.400 đồng, lãi tính đến ngày 10/9/2025, lãi trong hạn là 65.239.917 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả là 280.467.111 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, do Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc với Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CLC-15146-10708108-HĐTC-01 ngày 26/3/2024 và số CLC-15918-10708108-HĐTC-01 ngày 05/4/2024. Xét thấy, các hợp đồng thế chấp này đã được các bên tự nguyện xác lập, có chứng nhận của văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật tại Điều 317, 318, 320, 323 Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, nguyên đơn yêu cầu trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để đảm bảo thi hành án là phù hợp theo quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3.3] Đối với Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-25570/24/SME/BLCN-01 ngày 27/3/2024, được ký kết giữa nguyên đơn với bà Võ Phương L trên cơ sở tự do, tự nguyện thỏa thuận, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà Võ Phương L phải dùng toàn bộ tài sản cá nhân để thanh toán các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số CLC-15146-01, ngày 27/3/2024 như các cam kết nêu trong Hợp đồng bảo lãnh ELOS-25570/24/SME/BLCN-01 ngày 27/3/2024 là có căn cứ theo quy định pháp luật tại Điều 292, 293, 294, 295 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Tại phần đất có 834,2m² tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 54, xã K, huyện C, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11826 do Văn phòng Đ chi nhánh C cấp ngày 04/3/2024 cho ông Nguyễn Hoàng G và bà Võ Phương L, bao gồm những người đang sinh sống: Ông Nguyễn Công L1, bà Huỳnh Thị X, Nguyễn Công K, Nguyễn Thị Ú, Nguyễn Bảo K1, Nguyễn Khánh L2, Nguyễn Khánh G1. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để dành cho ông Nguyễn Công L1, bà Huỳnh Thị X, Nguyễn Công K, Nguyễn Thị Ú, Nguyễn Bảo K1, Nguyễn Khánh L2, Nguyễn Khánh G1 được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất gắn liền với căn nhà mà họ đang sinh sống tại giai đoạn thi hành án.

Tại phần đất có diện tích 172,4m² tọa lạc tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 29/6/2017 cho ông Phạm Kim T1 và bà Trần Thị Hương G2; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng G và bà Võ Phương L có xác nhận của Văn phòng Đ - chi nhánh T3 ngày 21/02/2024 và phần đất có diện tích 217,1m² tọa lạc tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/3/2018, hai thửa đất nằm liền kề, trên hai thửa đất tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ không có bất kỳ tài sản nào, là đất trống và có một số cây tạp không có giá trị.

[3.5] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Công L1, bà Huỳnh Thị X là người đang sinh sống trên phần đất có thể chấp: Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/7/2025 thể hiện ông L1, bà X không có yêu cầu khởi kiện bà Võ Phương L, ông Nguyễn Hoàng G đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này, sẽ yêu cầu khởi kiện bà Võ Phương L, ông Nguyễn Hoàng G trong một vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét các yêu cầu của ông L1, bà X trong vụ án này. Trường hợp ông L1, bà X có tranh chấp với bà L, ông G thì sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

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

[3] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại Ngân hàng số tiền 6.000.000 đồng.

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

[4.1] Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải chịu 65.979.645 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[4.2] Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3) được nhận lại 30.131.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002286 ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 292, 293, 294, 295; Điều 317, 318, 320, 323; Điều 463, Điều 466 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 Điều 8 và Điều 13 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, phạt vi phạm.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3) đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn T2.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3) tổng số tiền 1.799.321.511 đồng (Một tỷ, bảy trăm chín mươi chín triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, năm trăm mười một đồng),

trong đó: vốn gốc là 1.518.854.400 đồng (Một tỷ, năm trăm mười tám triệu, tám trăm năm mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng), lãi tính đến ngày 10/9/2025, lãi trong hạn là 65.239.917 đồng (Sáu mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn, chín trăm mười bảy đồng), lãi quá hạn và lãi chậm trả là 280.467.111 đồng (Hai trăm tám mươi triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm mười một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 10/9/2025) Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số CLC-15146-01, ngày 27/3/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số CLC-15146-01, ngày 27/3/2024 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 834,2m² tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 54, xã K, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN11826 do Văn phòng Đ chi nhánh C cấp ngày 04/3/2024 cho ông Nguyễn Hoàng G và bà Võ Phương L; quyền sử dụng đất có diện tích 172,4m² tọa lạc tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã B, tỉnh An Giang), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 29/6/2017 cho ông Phạm Kim T1 và bà Trần Thị Hương G2; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng G và bà Võ Phương L có xác nhận của Văn phòng Đ - chi nhánh T3 ngày 21/02/2024 và quyền sử dụng đất có diện tích 217,1m² tọa lạc tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 25, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã B, tỉnh An Giang), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 06/3/2018 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CLC-15146-10708108-HĐTC-01 ngày 26/3/2024 và số CLC-15918-10708108-HĐTC-01 ngày 05/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 với Công ty trách nhiệm hữu hạn T2) để thu hồi nợ.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ, đồng thời bà Võ Phương L phải dùng toàn bộ tài sản cá nhân để tiếp tục thanh toán cho nghĩa vụ của Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 theo hợp đồng bảo lãnh số ELOS-25570/24/SME/BLCN-01 ngày 27/3/2024.

2. Ông Nguyễn Công L1, bà Huỳnh Thị X, Nguyễn Công K, Nguyễn Thị Ú, Nguyễn Bảo K1, Nguyễn Khánh L2, Nguyễn Khánh G1 được quyền ưu tiên

nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất gắn liền với căn nhà mà mình đang sinh sống tại giai đoạn thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3) số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải chịu 65.979.645 đồng (Sáu mươi lăm triệu, chín trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3) được nhận lại 30.131.000 đồng (Ba mươi triệu, một trăm ba mươi một nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002286 ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh A).

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 9 - An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Thị Tuyết Kiên