TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **67**/2025/DS-ST
Ngày: 28 - 4 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tăng Thị Bạch Vân.

Ông Nguyễn Văn Sơn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Duy Hiến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Lâm Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 519/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 149/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty H. Địa chỉ: thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Công ty H: Ngân hàng H. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2024)

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng H:

+ Ông H1, Chức vụ: Chuyên viên KHCN. Địa chỉ: tỉnh Sóc Trăng. (Là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 06/11/2024; có mặt)

+ Ông H2, Chức vụ: Chuyên viên XLN. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 06/11/2024; vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà T1. Địa chỉ HKTT: tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: tỉnh Sóc Trăng. (Là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/4/2025; vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2024, đơn yêu cầu v/v rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp đề ngày 10/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty H do Ngân hàng H là người đại diện hợp pháp trình bày:*

+ Quan hệ tín dụng: Ngân hàng H - Chi nhánh Sóc Trăng đã cho ông T vay vốn, cụ thể: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023: Số tiền vay là 2.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 30/9/2023 đến ngày 29/9/2024, mục đích sử dụng vốn là bổ sung vốn trồng trọt và chăn nuôi (Thanh toán tiền mua vật tư nông nghiệp và thức ăn chăn nuôi), lãi suất cho vay trong hạn là 12%/năm; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022: Hạn mức là 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, mục đích sử dụng vốn là tiêu dùng, lãi suất cho vay trong hạn là 27%/năm.

+ Tài sản đảm bảo: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29617/22MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 31/8/2022, số công chứng 7273, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 31/8/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 29617/22MN/HĐBĐ/PL01 được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 520, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 08/02/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2107/23MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 519, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 01/02/2023, gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU017713, số vào sổ cấp GCN CS00911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/7/2020, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506622, số vào sổ cấp GCN CS03728 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506628, số vào sổ cấp GCN CS03731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506623, số vào sổ cấp GCN CS03729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày

02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 04/01/2023, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A3, xã B3, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC953307, số vào sổ cấp GCN CS02551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25/5/2022, cập nhật thay đổi ngày 20/12/2022, chủ tài sản là ông T. Việc thế chấp, nhận thế chấp các tài sản này tuân thủ quy định pháp luật.

+ Dư nợ hiện tại: Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Mặc dù ông T đã được Ngân hàng đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần, nhưng đến nay ông T vẫn cố tình không thanh toán dứt điểm khoản nợ.

Ngày 27/6/2024, Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ và biện pháp bảo đảm của khoản vay của ông T cho Công ty H theo Hợp đồng mua bán nợ số 094.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD; đồng thời, Công ty ủy quyền cho Ngân hàng toàn quyền xử lý khoản nợ của ông T theo Hợp đồng ủy quyền số 094.06/2024/HĐUQ/HCD-HDB.

Tạm tính đến ngày 27/9/2024, tổng số tiền mà ông T còn phải thanh toán cho Công ty là 3.206.522.579 đồng, gồm: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023 là 3.003.985.945 đồng, gồm nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 293.127.808 đồng, lãi quá hạn là 10.858.137 đồng; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022 là 202.536.634 đồng, gồm nợ gốc là 121.449.643 đồng, lãi trong hạn là 67.748.123 đồng, lãi quá hạn là 13.338.868 đồng.

Ngoài ra, ông T phải tiếp tục thanh toán cho Công ty phần nợ lãi phát sinh kể từ ngày 28/9/2024 đối với số tiền nợ còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ và các văn bản mà ông T đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Công ty.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2024, Công ty H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông T phải thanh toán ngay một lần toàn bộ khoản nợ gốc và lãi còn nợ cho Công ty tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 3.206.522.579 đồng, gồm: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023 là 3.003.985.945 đồng, gồm nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 293.127.808 đồng, lãi quá hạn là 10.858.137 đồng; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022 là 202.536.634 đồng, gồm nợ gốc là 121.449.643 đồng, lãi trong hạn là 67.748.123 đồng, lãi quá hạn là 13.338.868 đồng.

+ Buộc ông T phải tiếp tục thanh toán cho Công ty phần nợ lãi phát sinh kể từ ngày 28/9/2024 đối với số tiền nợ còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài

khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ và các văn bản mà ông T đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Công ty.

+ Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty theo yêu cầu nêu trên, đề nghị Tòa án cho Công ty có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Công ty đối với tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU017713, số vào sổ cấp GCN CS00911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/7/2020, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506622, số vào sổ cấp GCN CS03728 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506628, số vào sổ cấp GCN CS03731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506623, số vào sổ cấp GCN CS03729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 04/01/2023, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A3, xã B3, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC953307, số vào sổ cấp GCN CS02551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25/5/2022, cập nhật thay đổi ngày 20/12/2022, chủ tài sản là ông T.

+ Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản được dùng để thanh toán khoản nợ của ông T đối với Công ty. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông T cho Công ty thì ông T vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết toàn bộ khoản nợ cho Công ty.

Theo đơn yêu cầu v/v rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp đề ngày 10/02/2025, Công ty H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU017713, số vào sổ cấp GCN CS00911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/7/2020, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T.

Tại buổi hòa giải ngày 09/4/2025, Công ty H xác định tạm tính đến thời điểm hòa giải ngày 09/4/2025, tổng số tiền ông T còn nợ Công ty là 3.532.513.090 đồng, gồm: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023 là 3.300.232.314 đồng, gồm nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 296.034.931 đồng, lãi quá hạn là 304.197.383 đồng; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022 là 232.280.776 đồng, gồm nợ gốc là 121.449.643 đồng, lãi trong hạn là 67.748.123 đồng, lãi quá hạn là 43.083.010 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty H xác định tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28/4/2025, tổng số tiền ông T còn nợ Công ty là 3.564.584.852 đồng, gồm: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023 là 3.329.390.989 đồng, gồm nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 296.034.931 đồng, lãi quá hạn là 333.356.058 đồng; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022 là 235.193.863 đồng, gồm nợ gốc là 121.449.643 đồng, lãi trong hạn là 67.748.123 đồng, lãi quá hạn là 45.996.097 đồng.

Công ty không đồng ý việc ông T yêu cầu Công ty không được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản khác của ông T trong trường hợp việc xử lý các tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án không đủ để thu hồi nợ.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T do bà T1 là người đại diện hợp pháp trình bày:* Ông T có vay tiền và thế chấp tài sản cho Ngân hàng H. Tạm tính đến thời điểm hòa giải ngày 09/4/2025, tổng số tiền ông T còn nợ Công ty H là 3.532.513.090 đồng, gồm: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023 là 3.300.232.314 đồng, gồm nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 296.034.931 đồng, lãi quá hạn là 304.197.383 đồng; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022 là 232.280.776 đồng, gồm nợ gốc là 121.449.643 đồng, lãi trong hạn là 67.748.123 đồng, lãi quá hạn là 43.083.010 đồng.

Ông T đồng ý trả cho Công ty toàn bộ số tiền này cùng khoản tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành án xong. Đồng thời, ông T đồng ý khi án có hiệu lực pháp luật và Công ty có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ vay thì Công ty có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29617/22MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 31/8/2022, số công chứng 7273, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 31/8/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 29617/22MN/HĐBĐ/PL01 được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 520, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày

08/02/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2107/23MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 519, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 01/02/2023.

Tài sản thế chấp gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506622, số vào sổ cấp GCN CS03728 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506628, số vào sổ cấp GCN CS03731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506623, số vào sổ cấp GCN CS03729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 04/01/2023, chủ tài sản là ông T; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A3, xã B3, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC953307, số vào sổ cấp GCN CS02551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25/5/2022, cập nhật thay đổi ngày 20/12/2022, chủ tài sản là ông T.

Ông T chỉ đồng ý cho Công ty có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án để thu hồi nợ, trong trường hợp việc xử lý các tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án không đủ để thu hồi nợ thì ông T yêu cầu Công ty không được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản khác của ông T.

Ông T và bà T1 đều đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty H vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đã được rút lại một phần theo nội dung đơn yêu cầu v/v rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp đề ngày 10/02/2025 của nguyên đơn Công ty H; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty H về việc buộc ông T trả nợ vay cho Công ty H và về việc xử lý tài sản thế

chấp theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà Ngân hàng H và ông T đã ký kết; đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn Công ty H đã rút lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện, Công ty H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả nợ vay cho Công ty H và xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà Ngân hàng H và ông T đã ký kết…; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ông T là bị đơn, có địa chỉ cư trú tại ấp A, xã B, huyện C; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2024, Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả nợ vay cho Công ty và xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà Ngân hàng và ông T đã ký kết…; tài sản thế chấp mà Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 313, 1011, 1014, 1010, 214. Tuy nhiên, tại đơn yêu cầu v/v rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp đề ngày 10/02/2025, Công ty rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà Công ty đã rút này.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông T và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T là bà T1 vắng mặt nhưng có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; sự vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử; Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty, thấy rằng: Ngày 27/6/2024, Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ và biện pháp bảo đảm của khoản vay của ông T cho Công ty theo Hợp đồng mua bán nợ số 094.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), các Điều 3, 13, 14, 16, 17, 19 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sửa đổi, bổ sung năm 2022) và các quy định tương ứng của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Từ đó, Công ty có quyền khởi kiện ông T trong vụ án này.

[6] Về hợp đồng tín dụng: Ngân hàng và ông T đã thỏa thuận, ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng với nội dung Ngân hàng cho ông T vay vốn, cụ thể: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023: Số tiền vay là 2.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 30/9/2023 đến ngày 29/9/2024, mục đích sử dụng vốn là bổ sung vốn trồng trọt và chăn nuôi (Thanh toán tiền mua vật tư nông nghiệp và thức ăn chăn nuôi), lãi suất cho vay trong hạn là 12%/năm; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022: Hạn mức là 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, mục đích sử dụng vốn là tiêu dùng, lãi suất cho vay trong hạn là 27%/năm...; tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/4/2025, tổng số tiền ông T còn nợ Công ty là 3.564.584.852 đồng, gồm: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023 là 3.329.390.989 đồng, gồm nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 296.034.931 đồng, lãi quá hạn là 333.356.058 đồng; Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022 là 235.193.863 đồng, gồm nợ gốc là 121.449.643 đồng, lãi trong hạn là 67.748.123 đồng, lãi quá hạn là 45.996.097 đồng. Các hợp đồng này được các bên xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 398, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015; hợp đồng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; thời hiệu khởi kiện về hợp đồng vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Công ty yêu cầu ông T trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh với tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/4/2025 là 3.564.584.852 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), nên được chấp nhận.

[7] Kể từ ngày 29/4/2025 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng, Ngân hàng và ông T có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông T phải tiếp tục thanh toán cho Công ty cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[8] Về xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay theo các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng và ông T đã thỏa thuận, ký kết với nhau các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29617/22MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 31/8/2022, số công chứng 7273, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 31/8/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 29617/22MN/HĐBĐ/PL01 được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 520, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 08/02/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 2107/23MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 519, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 01/02/2023; tài sản thế chấp gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1011, 1014, 1010, 214... Các hợp đồng này được các bên xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung và hình thức của hợp đồng, trình tự, thủ tục thế chấp, đăng ký thế chấp... phù hợp với quy định tại các Điều 292, 295, 298, 317, 318, 319, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018). Do vậy, việc Công ty yêu cầu trong trường hợp ông T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Công ty thì Công ty được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng để thu hồi nợ cho Công ty là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), nên được chấp nhận.

[9] Quá trình giải quyết vụ án, ông T có ý kiến cho rằng chỉ đồng ý cho Công ty có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án để thu hồi nợ, trong trường hợp việc xử lý các tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án không đủ để thu hồi nợ thì ông T yêu cầu Công ty không được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản khác của ông T. Xét thấy, ý kiến này của ông T không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật về dân sự và thi hành án dân sự, nên không được chấp nhận.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc ông T phải có nghĩa vụ trả cho Công ty tổng số tiền nợ vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/4/2025 là 3.564.584.852 đồng; trong trường hợp ông T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay cho Công ty thì Công ty được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1011, 1014, 1010, 214 để thu hồi nợ cho Công ty; đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.700.000 đồng; do Công ty đã nộp tạm ứng trước toàn bộ chi phí này nên ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty số tiền là 1.700.000 đồng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[13] Về án phí sơ thẩm: Công ty không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp; ông T phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với số tiền là 72.000.000 đồng + (2% x 1.564.584.852 đồng) = 103.291.697 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 292, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 398, 401, 429, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018); Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 210 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2024; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 và lệ phí Tòa án; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; các Điều 3, 13, 14, 16, 17, 19 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sửa đổi, bổ sung năm 2022).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty H về hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc ông T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty H tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 28/4/2025 là **3.564.584.852 đồng** (*Ba tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm năm mươi hai đồng*), gồm:

- Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34324/22MN/HĐTD ngày 31/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 34324/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/9/2023: Nợ gốc là 2.700.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 296.034.931 đồng; Lãi quá hạn là 333.356.058 đồng; Tổng cộng là 3.329.390.989 đồng.

- Theo Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 05/10/2022: Nợ gốc là 121.449.643 đồng; Lãi trong hạn là 67.748.123 đồng; Lãi quá hạn là 45.996.097 đồng; Tổng cộng là 235.193.863 đồng.

1.2. Kể từ ngày 29/4/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng H và ông T có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng H thì lãi suất mà ông T phải tiếp tục thanh toán cho Công ty H cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty H về xử lý tài sản thế chấp.

2.1. Khi án có hiệu lực pháp luật và Công ty H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ thì Công ty H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ số tiền còn nợ theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng H và ông T, gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29617/22MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 31/8/2022, số công chứng 7273, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 31/8/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 29617/22MN/HĐBĐ/PL01 được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 520, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 08/02/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2107/23MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng X chứng nhận ngày 01/02/2023, số công chứng 519, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Sóc Trăng ngày 01/02/2023.

2.2. Phạm vi xử lý tài sản thế chấp:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506622, số vào sổ cấp GCN CS03728 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506628, số vào sổ cấp GCN CS03731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp A2, xã B2, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG506623, số vào sổ cấp GCN CS03729 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/8/2022, cập nhật thay đổi ngày 04/01/2023, chủ tài sản là ông T.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp A3, xã B3, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC953307, số vào sổ cấp GCN CS02551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25/5/2022, cập nhật thay đổi ngày 20/12/2022, chủ tài sản là ông T.

2.3. Trong trường hợp các tài sản thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp nêu trên bị xử lý tại giai đoạn thi hành án thì ông T phải có nghĩa vụ giao tài sản cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Công ty H.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU017713, số vào sổ cấp GCN CS00911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/7/2020, cập nhật thay đổi ngày 12/8/2022, chủ tài sản là ông T.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T phải chịu là 1.700.000 đồng và phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty H số tiền là 1.700.000 đồng (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí sơ thẩm: Công ty H không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Công ty H đã nộp (do ông H1 là người nộp thay) là 48.000.000 đồng (*Bốn mươi tám triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009067, ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Ông T phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 103.291.697 đồng (*Một trăm lẻ ba triệu hai trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm chín mươi bảy đồng*).

6. Về quyền kháng cáo: Công ty H được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với ông T thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

7. 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (02);
- VKSND huyện Kế Sách (01);
- Chi cục THADS huyện Kế Sách (01);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt