

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CẦN THƠ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 08/2025/KDTM-ST

Ngày: 24/9/2025.

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Bích Khiêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dư Văn Thanh.
2. Ông Phạm Hữu Thắng.

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Chí Thúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/9/2025 và ngày 24/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 42/2024/TLST-KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2025/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty K. Địa chỉ: Số 471 Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 1, phường TH, Thành phố HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đăng Q - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP S. Trụ sở chính: Số 77, phố THĐ, phường THĐ, quận HK, thành phố HN (nay là Số 77, phố THĐ, Phường CN, thành phố HN).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H - Chức vụ : Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trần Văn H (vắng mặt).
2. Ông Đào Đình M (vắng mặt).
3. Ông Chìa Quốc T (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 02, đường THĐ, phường PL, thành phố CT (Theo văn bản ủy quyền số 65/2025/UQ-SHB.ST ngày 23/6/2025).

- Bị đơn: Công ty T.

Đại diện: Bà Lê Thị Mỹ T – Giám đốc công ty.

Địa chỉ: Số 16, đường 21, khu đô thị 5A, phường PL, thành phố CT.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty T: Bà Lê Thị Mỹ T (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TT A, phường KH, thành phố CT (Địa chỉ cũ: Ấp TT A, xã VH, thị xã VC, tỉnh ST).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Lê Thị Mỹ T (có mặt). Địa chỉ: Ấp TT A, phường KH, thành phố CT (Địa chỉ cũ: Ấp TT A, xã VH, thị xã VC, tỉnh ST).

+ Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng TL (vắng mặt). Địa chỉ: Số 609 đường LHP, phường PL, thành phố CT (Địa chỉ cũ: Số 609 đường LHP, phường 3, thành phố ST, tỉnh ST).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 11 năm 2024 của nguyên đơn Công ty K và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Chia Quốc T trình bày:

Công ty T (sau đây gọi tắt là Công ty T) vay vốn tại Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi tắt là SHB) theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 531/2018/HDHM-PN/SHB.131300 ngày 26/10/2018 cùng Khế ước nhận nợ kèm theo để vay vốn tại SHB, cụ thể như sau: Số tiền vay: 6.800.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn mua bán vật liệu xây dựng và thực hiện thi công công trình; Thời hạn vay: 06 tháng từ 11/06/2019 đến 11/12/2019; Lãi suất cho vay: 10.4%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc. Lãi chậm trả: Không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi.

Lịch trả nợ: Gốc trả vào ngày đáo hạn khoản vay, Lãi: Ngày 25 hàng tháng;

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640340, Số vào sổ cấp GCN: CH00142 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010.

Việc thế chấp tài sản trên (Tài sản 1) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số 531/2018/HĐTC-BTB/SHB.131300 ngày 26/10/2018, Số công chứng 6658A, quyền số 05/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2018 tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Đăng ký thế chấp ngày 26/10/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640345, Số vào sổ cấp GCN: CH00141 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010.

Việc thế chấp tài sản trên (Tài sản 2) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số 532/2018/HDTC-BTB/SHB 131300 ngày 26/10/2018, Số công chứng 6658B, quyền số 05/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2018 tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Đăng ký thế chấp ngày 26/10/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng SHB đã giải ngân cho Công ty T theo đúng cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo đã ký. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty T không trả nợ đúng hạn, Ngân hàng SHB đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng Công ty T không thực hiện.

Ngày 15/11/2021, Ngân hàng SHB đã bán khoản nợ của Công ty T cho Công ty K (sau đây gọi tắt là Công ty K) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 1511.25/2023/HĐMBN/SHB-XNK. Như vậy, từ ngày 15/11/2021, Công ty K là người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ đối với khoản nợ của Công ty Mỹ Thu.

Ngày 06/6/2023, Công ty K đã ủy quyền cho Ngân hàng SHB được thực hiện toàn bộ các quyền của Chủ nợ đối với Công ty T theo Hợp đồng ủy quyền số 1511.23/2023/HĐUQ/SHB-XNK.

Tạm tính đến ngày **19/9/2025**, Công ty T phải trả cho Công ty K số tiền là: **13.466.828.184 đồng**, trong đó: Nợ gốc: **5.799.000.002 đồng**; Tiền lãi vay trong hạn: **31.896.838 đồng**; Tiền lãi vay quá hạn: **7.623.833.995 đồng**; Tiền lãi phạt chậm trả lãi: **12.097.349 đồng**.

Công ty K yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty T phải trả cho Công ty K toàn bộ khoản nợ, tạm tính đến ngày **19/9/2025** số tiền phải trả là: **13.466.828.184 đồng**, trong đó: Nợ gốc: **5.799.000.002 đồng**; Tiền lãi vay trong hạn: **31.896.838 đồng**; Tiền lãi vay quá hạn: **7.623.833.995 đồng**; Tiền lãi phạt chậm trả lãi: **12.097.349 đồng**.

Kể từ ngày **20/9/2025**, Công ty T phải tiếp tục thanh toán lãi vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 531/2018/HDHM- PN/SHB 131300 ngày 26/10/2018 cùng Khế ước nhận nợ kèm theo đã ký cho Công ty K đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản vay.

Trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo những yêu cầu nêu trên, Công ty K được đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, cưỡng chế và phát mại các tài sản bảo đảm dưới đây để thu hồi nợ, cụ thể là:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640340, Số vào sổ cấp GCN: CH00142 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640345, Số vào sổ cấp GCN: CH00141 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty T có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Công ty K.

- *Đối với bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty T, người đại diện theo pháp luật bà Lê Thị Mỹ T:* Bà T thừa nhận có vay tại Ngân hàng SHB số tiền vay là 6.800.000.000 đồng, lãi như nguyên đơn trình bày và có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Quá trình vay có thực hiện trả được số tiền gốc là 1.000.999.998 đồng và số tiền lãi đã trả là 346.953.617 đồng, tổng gốc và lãi là 1.347.953.615 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu thanh toán nợ vay bà Lê Thị Mỹ T đồng ý nhưng hiện nay không có khả năng thanh toán, trường hợp không có khả năng thanh toán đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp.

- *Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng TL:* Từ khi Tòa án thụ lý vụ án bổ sung đến nay đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến gì. Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định, nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng TL không gửi văn bản cho Tòa án biết về ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng TL cũng không đến Tòa án để tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, không đến tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm.

- *Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ trình bày ý kiến:* Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử tiến hành nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục tố tụng. Đối với những người tham gia tố tụng thì trước và tại phiên tòa hôm nay chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng trình tự thủ tục tại phiên tòa. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng TL đã không chấp hành việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung, Vị đại diện Viện kiểm sát nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Công ty Kkhởi kiện yêu cầu Công ty T người đại diện theo pháp luật bà Lê Thị Mỹ T. Công ty có địa chỉ: Số 578 đường Lê Duẩn, Phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ.

[1.2] Về sự vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn H, ông Đào Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng TL đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng 531/2018/HDHM-PN/SHB.131300 ngày 26/10/2018 Ngân hàng TMCP S (bán nợ cho Công ty K) ký kết hợp đồng tín dụng với Công ty T người đại diện theo pháp luật bà Lê Thị Mỹ Thu; Khế ước nhận nợ số 02-531/2018/HĐHM-PN/SHB.131300 ngày 11/6/2019. Các bên đều có đủ tư cách chủ thể, có đủ năng lực hành vi dân sự nên chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là hợp pháp. Hợp đồng được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hình thức hợp đồng hợp pháp. Các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối ép buộc nên nội dung hợp đồng là hợp pháp.

[2.2] Về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số 531/2018/HDTC-BTB/SHB.131300, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp đã được công chứng số tại Văn phòng Công chứng Ba Xuyên – số 121 đường Phú Lợi, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, công chứng số 66584, quyền số 05/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 26/10/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số 532/2018/HDTC-BTB/SHB 131300 ngày 26/10/2018, Số công chứng 6658B, quyền số 05/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2018 tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Đăng ký thế chấp ngày 26/10/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng. Nhận thấy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên của Khách hàng tại SHB và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, các bên trong hợp đồng thế chấp đã tự nguyện giao kết, nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp đối với thửa đất số: 97; Tờ bản đồ số 17; Diện tích 307,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB640340, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00142 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010 và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640345, Số vào sổ cấp GCN: CH00141 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010. Như vậy, hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền vốn là 5.799.000.002 đồng. Thấy rằng, tại hợp đồng tín dụng số 531/2018/HDHM-PN/SHB.131300 ngày 26/10/2018 thì phía Ngân hàng TMCP S với Công ty T thỏa thuận số tiền Công ty T vay của Ngân hàng số tiền 6.800.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 11/6/2019 đến ngày 11/12/2019). Theo hợp đồng tín dụng trên thì các bên đã ký Khế ước nhận nợ số 02-531/2018/HĐHM-PN/SHB.131300 ngày 11/6/2019 phía Ngân hàng đã cho Công ty T nhận số tiền vay là 6.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình vay không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả tiền vốn theo hợp đồng đã ký, Công ty chỉ trả được số tiền gốc là 1.000.999.998 đồng còn nợ lại tiền gốc là 5.799.000.002 đồng. Do Công ty T vi phạm nghĩa vụ trả vốn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên phía Ngân hàng yêu cầu buộc Công ty T phải trả lại toàn bộ số tiền vốn vay còn nợ là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là Công ty T trả số tiền lãi trong hạn tính từ ngày 11/6/2019 đến ngày 11/12/2019 số tiền là 376.608.194 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 11/12/2019 đến ngày 19/9/2025 số tiền là 7.623.833.995 đồng; lãi phạt chậm trả lãi tính từ ngày 25/6/2019 đến ngày 19/9/2025 số tiền là 13.135.845 đồng. Thấy rằng, tại hợp đồng tín dụng số 531/2018/HDHM-PN/SHB.131300 ngày 26/10/2018 các bên thỏa thuận về lãi suất cũng như nghĩa vụ trả lãi suất khi vay vốn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T chỉ trả được số tiền lãi trong hạn là 344.711.356 đồng còn nợ lại tiền lãi trong hạn tính đến ngày 19/9/2025 là 31.896.838 đồng; tiền lãi quá hạn là 2.407.530 đồng còn nợ lại tiền lãi quá hạn tính đến ngày 19/9/2025 là 7.623.833.995 đồng; tiền lãi phạt chậm trả lãi tính đến ngày 19/9/2025 là 1.038.496 đồng. Tổng lãi trong hạn và lãi quá hạn là 7.655.730.833 đồng. Như vậy Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi theo thỏa thuận nên phía Ngân hàng yêu cầu trả lãi là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 20/9/2025 đến khi Công ty T trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, xét yêu cầu này là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết cũng như theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản số 531/2018/HĐTC-BTB/SHB.131300 ngày 26/10/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số

532/2018/HĐTC-BTB/SHB 131300 ngày 26/10/2018 được ký kết giữa bên thế chấp là Công ty T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP S thì phía Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên có căn cứ chấp nhận.

Tài sản thế chấp là: Đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 97; Tờ bản đồ số 17; Diện tích 307,5 m²; Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị 200 m², đất trồng cây lâu năm khác 107,5 m²; Thời hạn sử dụng đất: ODT lâu dài, LNK đến ngày 15/10/2043; Địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640340, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00142 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010.

Đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640345, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00141 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010.

Việc thế chấp các tài sản bảo đảm nêu trên đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn không trả được nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản của người thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn Công ty T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng (thẩm định): Bị đơn Công ty T phải chịu số tiền là 1.900.000 đồng.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà hôm nay là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ: Điều 317; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ: Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty K về việc yêu cầu Công ty T trả số tiền gốc và lãi là **13.466.828.184 đồng**.

1. Buộc bị đơn Công ty T trả cho nguyên đơn Công ty K số tiền gốc vay còn nợ là **5.799.000.002 đồng**; Tiền lãi vay trong hạn: **31.896.838 đồng**; Tiền lãi vay quá hạn: **7.623.833.995 đồng**; Tiền lãi phạt chậm trả lãi: **12.097.349 đồng**. Tổng cộng cả gốc và lãi là **13.466.828.184 đồng**.

Kể từ ngày 20/9/2025 bị đơn Công ty T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 531/2018/HDHM-PN/SHB.131300 ngày 26/10/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Trong trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn Công ty T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số tiền gốc và lãi phát sinh, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 531/2018/HĐTC-BTB/SHB.131300 ngày 26/10/2018 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số 532/2018/HĐTC-BTB/SHB 131300 ngày 26/10/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là:

Đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 97; Tờ bản đồ số 17; Diện tích 307,5 m²; Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị 200 m², đất trồng cây lâu năm khác 107,5 m²; Thời hạn sử dụng đất: ODT lâu dài, LNK đến ngày 15/10/2043; Địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640340, Số vào sổ cấp GCN: CH00142 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010

Đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, 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 BB640345, Số vào sổ cấp GCN: CH00141 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 27/05/2010

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

- Công ty T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 121.466.828 đồng.

- Công ty K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả

cho Công ty K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.600.000 đồng theo biên lai số 0008669 ngày 11/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự **thành phố Sóc Trăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ)**.

4. Về chi phí tố tụng (thẩm định): Bị đơn Công ty T phải chịu số tiền là 1.900.000 đồng. Do nguyên đơn Công ty K đã tạm ứng trước số tiền là 1.900.000 đồng nên bị đơn Công ty T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

5. Các đương có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 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, Điều 7, Điều 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 5-Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dã ký

Lý Bích Khiêm

