

**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: **92/2025/DS-ST**

Ngày: 10/6/2025

V/v T/C Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Tư.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hứa Văn Khương

2. Bà Huỳnh Khiết Như

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Luyện – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách tham gia phiên tòa: Bà Quách Thị Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 10/6/2025, tại phòng xử án thuộc trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2025/TLST-DS ngày 28/3/2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2054/QĐXXST- DS ngày 23/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T2. Địa chỉ trụ sở chính: Số G đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0110047868 do Sở KH&ĐT tỉnh K cấp lần đầu ngày 30/6/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 13/9/2024.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc T. Chức vụ: Giám Đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H1). Địa chỉ trụ sở chính: 25 Bis N, phường B, Quận A, TP ..

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T1; Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hà Minh H. Chức vụ: Chuyên viên khách hàng cá nhân H1 - Phòng G, Chi nhánh S. Địa chỉ: C Trà Quýt A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Theo Giấy ủy quyền số 11/2025/UQ-HDBank ngày 11/3/2025 – có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Anh V**, sinh năm 1986. Địa chỉ : 1 ấp N, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A N, khóm D, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số E N, khóm E, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/3/2025 của Công ty TNHH T2 (sau đây viết tắt là Công ty T2) và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh S -P đã cho ông Nguyễn Anh V vay vốn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số:26460/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023; Giấy đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số:26460/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/09/2023, cụ thể: Số tiền vay: 2.600.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 30/9/2023 đến ngày 29/9/2024; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn trồng dừa, nuôi heo và nuôi bò; Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm;

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Anh V đã thế chấp tài sản gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 536 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508686, sổ vào sổ cấp GCN: CS02316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 10/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 538 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508689, sổ vào sổ cấp GCN: CS02547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 11/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19872/23MN/HĐBĐ được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/9/2023, số công chứng: 6707, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng ngày 28/9/2023).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Anh V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Ngày 30/9/2024, Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Anh V1 và toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản vay nêu trên cho Công ty T2 theo Hợp đồng Mua bán nợ số 129.09/2024/HĐMBN/HDB-HTS. Cùng ngày, Công ty T2 ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H toàn quyền xử lý khoản nợ của ông Nguyễn Anh V theo Hợp đồng ủy quyền số 129.09/2024/HĐUQ/HDB-HTS.

Tạm tính đến ngày 10/6/2025, tổng số tiền mà ông Nguyễn Anh V còn nợ Công ty T2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26460/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023; Giấy đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số: 26460/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/09/2023 là 3.298.830.531 đồng. Trong đó: Gốc: 2.600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 327.450.411 đồng; Lãi quá hạn: 340.614.247 đồng, và lãi chậm trả lãi là 30.866.106 đồng.

Nay Công ty T2 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Anh V phải thanh toán ngay một lần toàn bộ số tiền còn nợ cho Công ty tạm tính đến ngày 10/6/2025 là: 3.298.830.531 đồng. Trong đó: Gốc: 2.600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 327.450.411 đồng; Lãi quá hạn: 340.614.247 đồng, và lãi chậm trả lãi là 30.866.106 đồng; buộc ông Nguyễn Anh V phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh kể từ ngày 11/6/2025 đối với số tiền nợ còn lại theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và các văn bản mà ông Nguyễn Anh V đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Công ty T2.

Trường hợp ông Nguyễn Anh V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty T2 theo yêu cầu nêu trên thì Công ty có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 536 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508686, sổ vào sổ cấp GCN: CS02316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 10/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 538 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508689, sổ vào sổ cấp GCN: CS02547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 11/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản được dùng để thanh toán khoản nợ của ông Nguyễn Anh V cho Công ty T2. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Anh V thì ông V vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết toàn bộ khoản nợ cho Công ty T2 đến khi tất toán khoản nợ.

Tại biên bản hòa giải ngày 23/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Anh V là bà Nguyễn Thị Kim Y trình bày: Ông Nguyễn Anh V thừa nhận có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - Chi nhánh S -P theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số:26460/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023; Giấy đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số:26460/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/09/2023 như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Ông V cũng thừa nhận tính đến ngày 23/5/2025 ông còn nợ lại số tiền 3.272.982.776 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 327.350.216 đồng; Lãi quá hạn:345.632.560 đồng.

Do Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Anh V và toàn bộ biện pháp đảm bảo của khoản vay nêu trên cho Công ty

TNHH T2 nên ông V cũng đồng ý trả nợ cho Công ty này, tuy nhiên, ông Văn C đồng ý thanh toán nợ cho Công ty TNHH MTV T2 số tiền tương ứng với giá trị các tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 536 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508686, số vào sổ cấp GCN: CS02316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 10/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 538 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508689, số vào sổ cấp GCN: CS02547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 11/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản này mà không đủ để Công ty thu hồi nợ thì ông V không đồng ý tiếp tục trả số tiền còn lại.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Thẩm phán tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự và quan hệ pháp luật đang tranh chấp là chính xác, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đúng thành phần. Về nội dung vụ án, 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt phía bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án: Theo nội dung tại hợp đồng tín dụng số 26460/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023; Giấy đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số:26460/23MN/HĐ TD/KUNN01 ngày 29/09/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Anh V thì ông Nguyễn Anh V có vay của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền 2.600.000.000 đồng và đã được giải ngân toàn bộ số tiền này. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cũng thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và đến nay chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Nguyễn Anh V được lập trên cơ sở tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, khi giao kết hợp đồng, ông Nguyễn Anh V là người có đủ năng lực hành vi dân sự nên giao dịch trên giữa Ngân hàng và ông V là hợp pháp. Do đó ông V phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Ngân

hàng cho Công ty TNHH T2 theo Hợp đồng Mua bán nợ số 129.09/2024/HĐMBN/HDB-HTS ngày 30/9/2024, do đó Công ty TNHH T2 được quyền yêu cầu ông Nguyễn Anh V thanh toán khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 26460/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023; Giấy đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số:26460/23MN/HĐ TD/KUNN01 ngày 29/09/2023.

[4] Để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng, ông Nguyễn Anh V đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 536 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508686, số vào sổ cấp GCN: CS02316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 10/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 538 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508689, số vào sổ cấp GCN: CS02547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 11/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V.

[5] Xét các hợp đồng thế chấp, hợp đồng này được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo đầy đủ các yếu tố về chủ thể giao kết, nội dung, hình thức giao kết, tài sản thế chấp để bảo đảm nợ vay là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Anh V nên các hợp đồng này được công nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Điều 317, 318, 319, 320, 321, 323 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 39 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm. Đồng thời với việc chuyển giao quyền thu hồi nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H cũng đã chuyển giao quyền đối với tài sản bảo đảm cho Công ty TNHH T2. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Nguyễn Anh V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến của phía bị đơn về việc chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền tương ứng với giá trị tài sản đã thế chấp, thấy rằng tại điểm k, khoản 2 Điều 8 của hợp đồng thế chấp số 19872/23MN/HĐBĐ được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/9/2023, số công chứng: 6707, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD thì các bên có thỏa thuận *“Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý TSTC không đủ để thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo hợp đồng này của Bên thế chấp thì H1 tiếp tục ghi nợ số tiền còn lại và Bên thế chấp có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho H1, H1 được quyền xử lý các tài sản/ nguồn thu khác của Bên thế chấp cho đến khi thu hồi hết Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý TSTC còn dư sẽ được H1 hoàn trả cho Bên thế chấp”*. Và tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng này thì *“Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm là các nghĩa vụ của Bên thế chấp với H1 phát sinh trước, đồng thời, sau thời điểm ký hợp đồng này”*. Như vậy, phía bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cho phía nguyên đơn, không giới hạn trong phạm vi giá trị tài sản thế chấp.

[7] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng Điều 117, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-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, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Nguyễn Anh V có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH T2 số tiền vốn và lãi đã vay của hợp đồng tín dụng số 26460/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023; Giấy đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số:26460/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/09/2023 tính đến ngày 10/6/2025 là 3.298.830.531 đồng (Trong đó: Gốc: 2.600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 327.450.411 đồng; Lãi quá hạn: 340.614.247 đồng, và lãi chậm trả lãi là 30.866.106 đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành xong khoản nợ theo mức lãi suất của các hợp đồng tín dụng.

[8] Trường hợp Nguyễn Anh V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH T2 được quyền xử lý tài sản thế chấp bằng biện pháp yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 19872/23MN/HĐBĐ được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/9/2023, số công chứng: 6707, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ. Tài sản được quyền yêu cầu xử lý là quyền sử dụng đất của thửa đất số 536, 538 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

[9] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách như đã phân tích trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Anh V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định là 72.000.000 đồng + (1.298.830.531 đồng x 2%) = 97.976.610 đồng.

[12] Chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 750.000 đồng, ông Nguyễn Anh V phải chịu toàn bộ.

[13] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 227, 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);
- Căn cứ Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-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;
- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.
- Căn cứ Điều 39 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.

TUYÊN XỬ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Anh V có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH T2 (thông qua Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh S – Phòng G, địa chỉ: C Trà Quýt A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26460/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023; Giấy đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số 26460/23MN/HĐ TD/KUNN01 ngày 29/09/2023 tính đến ngày 10/6/2025 là 3.298.830.531 đồng (Trong đó: Gốc: 2.600.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 327.450.411 đồng; Lãi quá hạn: 340.614.247 đồng, và lãi chậm trả lãi là 30.866.106 đồng).

Kể từ ngày 11/6/2025, ông Nguyễn Anh V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hai hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ này. 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 TMCP Phát triển thành phố H thì lãi suất mà ông Nguyễn Anh V phải chịu theo bản án, quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất này.

1.2. Trường hợp ông Nguyễn Anh V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH T2 được quyền xử lý tài sản thế chấp bằng biện pháp yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19872/23MN/HĐBĐ được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 28/9/2023, số công chứng: 6707, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) để thu hồi nợ. Tài sản được quyền yêu cầu xử lý là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 536 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508686, số vào sổ cấp GCN: CS02316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 10/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 538 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại địa chỉ: khóm D, phường G, thành phố S, 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: DK 508689, số vào sổ cấp GCN: CS02547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 11/05/2023 cho ông Nguyễn Anh V.

1.3. Buộc ông Nguyễn Anh V có nghĩa vụ giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số thuộc thửa đất số 536, 538 cùng tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khóm D, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý trong trường hợp thực hiện phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ông Nguyễn Anh V.

1.4 Trường hợp phát mại tài sản trên mà không đủ thanh toán cho khoản vay thì ông Nguyễn Anh V phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản vay cho Công ty TNHH T2. Sau khi ông Nguyễn Anh V thanh toán nợ đầy đủ cho Công ty TNHH T2 thì phía Công ty TNHH T2 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục xóa thế chấp tài sản của ông Nguyễn Anh V đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H theo quy định của pháp luật và hoàn trả cho ông Nguyễn Anh V 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Anh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 97.976.610 đồng.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.682.000 đồng từ Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009681 ngày 28/3/2025 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã thu.

3. Chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 750.000 đồng, ông Nguyễn Anh V phải chịu toàn bộ. Do Công ty TNHH T2 đã đóng tạm ứng xong nên ông Nguyễn Anh V có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH T2 số tiền 750.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt thời hạn này được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 6, 7, 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:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lý Thị Tư