TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2026/KDTM-PT
Ngày: 06-08-2026
V/v:"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Hoài Bình**

Ông **Nguyễn Hữu Bằng**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Vũ Quỳnh Anh** – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Bà **Nguyễn Ngọc Chúc** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 30/2026/KDTM-PT ngày 03 tháng 07 năm 2026, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-STngày 23/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1193/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 07 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng Thương mại cổ phần S (S1)**.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Ngô Thu H** - Tổng giám đốc

Địa chỉ trụ sở chính: Số G, phố T, phường C, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: phường T, quận H).

+ Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 17-9-2025: Ông **Tô Thanh H1** (Có mặt).

Địa chỉ: 1, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* **Công ty Trách nhiệm hữu hạn T**.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đồng Chí N** - Giám đốc. Địa chỉ trụ sở chính:

Số A, N, phường C, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 11-12-2025: Ông **Trần Văn Á**, sinh năm 1990 (có mặt) ; Ông **Hoàng Duy N1**, sinh năm 1994. Cùng địa chỉ: A, T, phường T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà **Huỳnh Ngọc Đ**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: A, T, xã P, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Tăng Thành H2**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số E, đường số C, KDC H, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

Cùng đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 11-12-2025: Ông **Trần Văn Á**, sinh năm 1990 (có mặt). Địa chỉ: A, T, phường T, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty TNHH T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ, ông Tăng Thành H2.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 7 năm 2025 và trong quá trình tố tụng đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 03-3-2022, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S (gọi tắc Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn T (gọi tắt là Công ty) có ký Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số: 075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, hạn mức cho vay: 50.000.000.000 đồng *(Năm mươi tỷ đồng)*, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh; Thời hạn hạn mức: 12 tháng; Thời hạn khoản vay: Quy định cụ thể theo khế ước nhận nợ nhưng tối đa 09 tháng; Lãi suất cho vay: Theo quy định cụ thể từng khế ước nhận nợ. Kèm theo Hợp đồng cho vay có các phụ lục hợp đồng: Phụ lục hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: PL01-075/2022/HDHM-PN/SHB.111600 ngày 01-2-2023; Phụ lục hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: PL02-075/2022/HDHM-PN/SHB.111600 ngày 02-8-2023. Ngân hàng đã giải ngân theo từng khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số: 05/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 22-02-2023: Số tiền giải ngân: 6.058.800.000 đồng (*Sáu tỷ không trăm năm mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng);* Mục đích sử dụng vốn: Tạm ứng tiền hàng; Thời hạn vay: 07 tháng từ ngày 22-02-2023 đến ngày 22-9-2023; lãi suất: 14,7%/năm.

- Khế ước nhận nợ số: 06/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 23-02-2023: Số tiền giải ngân: 6.068.000.000 đồng *(Sáu tỷ không trăm sáu mươi tám triệu đồng);* Mục đích sử dụng vốn vay: Tạm ứng tiền hàng; Thời hạn vay: 07 tháng từ ngày 23-02-2023 đến ngày 23-9-2023; lãi suất: 14,7%/năm.

- Khế ước nhận nợ số: 07/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 22-12-

2023: Số tiền giải ngân: 13.216.500.000 đồng (*Mười ba tỷ hai trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng);* Mục đích sử dụng vốn vay: Tạm ứng tiền hàng;Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 22-12-2023 đến ngày 22-6-2024; lãi suất: 9,83%/năm.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán đối với các hợp đồng tín dụng của Công ty. Bên thế chấp ông Tăng Thành H2 và bà Huỳnh Ngọc Đ có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 03-3-2022, các phụ lục hợp đồng với Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông H2, bà Đ. Hợp đồng thế chấp được công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03-3-2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Tài sản thế chấp bao gồm:

- Thửa đất số 486, tờ bản đồ số 8, diện tích: 221,5m^2 (200m^2 đất ở, 21,5m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508101 (số vào sổ cấp GCN: CS 05559) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp, ngày 29-12-2021. Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ, ngày 06-01-2022.

- Thửa đất số 512, tờ bản đồ số 8, diện tích: 276,3m^2 (200m^2 đất ở, 76,3m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508107 (số vào sổ cấp GCN: CS 05565) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp, ngày 29- 12- 2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06-01-2022.

- Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích: 270,9m^2 (đất ở: 200m^2, đất trồng cây lâu năm 70,9m^2); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508106 (số vào sổ cấp GCN: CS 05564) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, cấp ngày 29-12-2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06-01-2022.

- Thửa đất số 319, tờ bản đồ số 8, diện tích: 229m^2 (200m^2 đất ở, 29m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508100 (số vào sổ cấp GCN: CS 05558) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, cấp ngày 29 tháng 12 năm 2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06-01-2022.

Kèm theo hợp đồng thế chấp có các phụ lục như sau:

- Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 23-12-2022.

- Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL02-074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 18-5-2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty đã trả được 1.738.757.927 đồng (*Một tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi bảy đồng*), bao gồm: tiền gốc 526.900.000 đồng (*Năm trăm hai mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn 1.211.240.808 đồng (*Một tỷ hai trăm mười một triệu hai trăm bốn mươi nghìn tám trăm lẻ tám đồng*), lãi phạt chậm trả lãi: 617.035 đồng (*Sáu trăm mười bảy nghìn không trăm ba mươi lăm đồng*) cho khoản vay của khế ước nhận nợ số: 05/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 22-02-2023.

Công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 23-3-2025 toàn bộ các khoản vay theo các khế ước nhận nợ đã chuyển sang nợ quá hạn.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ. Nếu Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 03-3-2022 đã ký. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ

** Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 29-10-2025 - Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày ý kiến*: Công ty có vay vốn của Ngân hàng được giải ngân theo 03 khế ước nhận nợ như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày. Hiện tại chưa thanh toán hết nợ gốc và lãi. Công ty đồng ý trả số nợ này. Nếu Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ cho Ngân hàng thì sẽ đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 03-3-2022 để thu hồi nợ.

** Đại diện ủy quyền của ông Tăng Thành H2 trình bày ý kiến*: Ông Tăng Thành H2 và bà Huỳnh Ngọc Đ có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 03-3 -2022, thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông H2, bà Đ cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với các hợp đồng tín dụng của Công ty. Ông H2, bà Đ thống nhất xử lý tài

sản bảo đảm theo quy định pháp luật và giá trị tài sản xác định là giá thị trường tại thời điểm xử lý nếu Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ dư nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

** Tại bản tự khai ngày 28-10-2025 của bà Huỳnh Ngọc Đ có ý kiến như sau:* Ngày 03-3-2022, bà Đ và ông H2 có thế chấp 04 tài sản là các thửa đất số: 486, 511, 512, 391 bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của Công ty theo nguyên đơn khởi kiện. Do Công ty mất khả năng thanh toán. Do đó, bà Đ đồng ý xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Công ty.

**** Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 23/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ và Quyết định sửa chữa bổ sung số 234/2026/QĐ-SCBSBA ngày 30/3/2026 đã tuyên xử:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T thanh toán cho Ngân hàng S1 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23-3-2026: 31.563.680.643 đồng (*Ba mươi mốt tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng*), bao gồm:

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 05/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 22- 02-2023 tiền gốc: 5.531.900.000 đồng (*Năm tỷ năm trăm ba mươi mốt triệu chín trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn: 1.384.629.964 đồng *(Một tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng),* lãi quá hạn: 408.519.930 đồng *(Bốn trăm lẻ tám triệu năm trăm mười chín nghìn chín trăm ba mươi đồng);*

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 06/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 23- 02- 2023, tiền gốc 6.068.000.000 đồng *(Sáu tỷ không trăm sáu mươi tám triệu đồng)*, lãi trong hạn: 1.519.230.894 đồng *(Một tỷ năm trăm mười chín triệu hai trăm ba mươi nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng)*, lãi quá hạn: 448.153.524 đồng *(Bốn trăm bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi ba nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng)* ;

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 07/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 22-12-2023, tiền gốc 13.216.500.000 đồng *(Mười ba tỷ hai trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng)*, lãi trong hạn: **2.016.550.798 đồng** *(Hai tỷ không trăm mười sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn bảy trăm chín mươi tám đồng);* lãi quá hạn: 970.195.533 đồng *(Chín trăm bảy mươi triệu một trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi ba đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, lãi chậm trả lãi, theo mức

lãi suất mà các bên thỏa thuận tương ứng trong từng hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 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 điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 03-3-2022; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 23-12-20+22; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL02-074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 18-5-2023, để thu hồi nợ, tài sản bao gồm:

- Thửa đất số 486, tờ bản đồ số 8, diện tích: 221,5m^2 (200m^2 đất ở; 21,5m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508101 (số vào sổ cấp GCN: CS 05559) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29-12-2021. Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01-2022.

- Thửa đất số 512, tờ bản đồ số 8, diện tích: 276,3m2 (200m^2 đất ở; 76,3m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508107 (số vào sổ cấp GCN: CS 05565) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29- 12- 2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01- 2022.

- Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích: 270,9m^2 (đất ở: 200m^2; đất trồng cây lâu năm 70,9m^2); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508106 (số vào sổ cấp GCN: CS 05564) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29- 12-2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01-2022.

- Thửa đất số 319, tờ bản đồ số 8, diện tích: 229m2 (200m^2 đất ở; 29m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã

P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508100 (số vào sổ cấp GCN: CS 05558) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29 tháng 12 năm 2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01- 2022.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản theo hợp đồng thế chấp nêu trên mà không đủ để thu hồi khoản nợ thì Công ty có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn lại tại Ngân hàng thương mại cổ phần S cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

* Ngày 06/04/2026, người đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ và ông Tăng Thành H2 cùng có kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

* Đại diện của Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc D và ông Tăng Thành H2 là ông Trần Văn Á trình bày: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý phát mãi tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng này.

* Đại diện nguyên đơn: không đồng ý đối với các yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ Y bản án sơ thẩm:

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ và ông Tăng Thành H2 không đưa ra được chứng cứ gì mới: bản án sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đánh giá đầy đủ chứng cứ, áp dụng đúng quy định.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ và ông Tăng Thành H2 là ông Trần Văn Á có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ và ông Tăng Thành H2.

[2.1] *Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 29-10-2025*, đại diện của bị đơn thừa nhận việc Công ty có vay vốn của ngân hàng được giải ngân theo 03 khế ước nhận nợ, đồng thời thừa nhận trong trường hợp Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ cho Ngân hàng thì sẽ đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 03-3-2022 để thu hồi nợ. Theo biên bản này, đại diện của ông H2 có trình bày việc ông H2 và bà Đ đồng ý thống nhất xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số: 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000 theo quy định của pháp luật nếu Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ dư nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

[2.2] *Tại bản tự khai ngày 28-10-2025 của bà Huỳnh Ngọc Đ*, thấy rằng bà Đ cũng thừa nhận việc thế chấp 04 tài sản là các thửa đất số: 486, 511, 512, 391 bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của Công ty. Ngoài ra, bà Đ cũng đồng ý xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ do Công ty đã mất khả năng thanh toán.

Do đó, buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi và trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để thu hồi nợ là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, những người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án; các nội dung kháng cáo chủ yếu là các ý kiến đã được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đầy đủ.

Xét thấy bản án sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đánh giá đầy đủ chứng cứ, áp dụng đúng quy định. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận

nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ, ông H2 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ, ông Tăng Thành H2: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 23/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1– Cần Thơ.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T thanh toán cho Ngân hàng S1 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23-3-2026: 31.563.680.643 đồng (*Ba mươi mốt tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm tám mươi nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng*), bao gồm:

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 05/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 22- 02-2023 tiền gốc: 5.531.900.000 đồng (*Năm tỷ năm trăm ba mươi mốt triệu chín trăm nghìn đồng*), lãi trong hạn: 1.384.629.964 đồng *(Một tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng),* lãi quá hạn: 408.519.930 đồng *(Bốn trăm lẻ tám triệu năm trăm mười chín nghìn chín trăm ba mươi đồng);*

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 06/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 23- 02- 2023, tiền gốc 6.068.000.000 đồng *(Sáu tỷ không trăm sáu mươi tám triệu đồng)*, lãi trong hạn: 1.519.230.894 đồng *(Một tỷ năm trăm mười chín triệu hai trăm ba mươi nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng)*, lãi quá hạn: 448.153.524 đồng*(Bốn trăm bốn mươi tám triệu một trăm năm mươi ba nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng)* ;

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số: 07/075/2022/HDHM-PN/SHB.111600, ngày 22-12-2023, tiền gốc 13.216.500.000đồng *(Mười ba tỷ hai trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng)*, lãi trong hạn: **2.016.550.798 đồng** *(Hai tỷ không trăm mười sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn bảy trăm chín mươi tám đồng);* lãi quá hạn: 970.195.533 đồng *(Chín trăm bảy mươi triệu một trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi ba đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, lãi chậm trả lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tương ứng trong từng hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 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 điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thực hiện thủ tục xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 03-3-2022; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL01-074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 23-12-20+22; Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: PL02-074/2022/HĐTC-PN/SHB.1116000, ngày 18-5-2023, để thu hồi nợ, tài sản bao gồm:

- Thửa đất số 486, tờ bản đồ số 8, diện tích: 221,5m^2 (200m^2 đất ở; 21,5m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508101 (số vào sổ cấp GCN: CS 05559) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29-12-2021. Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01-2022.

- Thửa đất số 512, tờ bản đồ số 8, diện tích: 276,3m2 (200m^2 đất ở; 76,3m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508107 (số vào sổ cấp GCN: CS 05565) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29- 12- 2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01- 2022.

- Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 8, diện tích: 270,9m^2 (đất ở: 200m^2; đất trồng cây lâu năm 70,9m^2); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508106 (số vào sổ cấp GCN: CS 05564) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29- 12-2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01-2022.

- Thửa đất số 319, tờ bản đồ số 8, diện tích: 229m2 (200m^2 đất ở; 29m^2 đất trồng cây lâu năm); Địa chỉ thửa đất: ấp N, thị trấn P, thành phố Cần Thơ (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 508100 (số vào sổ cấp GCN: CS 05558) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 29 tháng 12 năm 2021; Đăng ký chuyển nhượng cho ông Tăng Thành H2 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 06- 01- 2022.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản theo hợp đồng thế chấp nêu trên mà không đủ để thu hồi khoản nợ thì Công ty có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn lại tại Ngân hàng thương mại cổ phần S cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải chịu 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) và có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S ở giai đoạn thi hành án.

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

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải chịu 19.106.007 đồng (*Mười chín triệu một trăm lẻ sáu nghìn không trăm lẻ bảy đồng*).

- Ngân hàng thương mại cổ phần S được nhận lại 68.284.000 đồng *(Sáu mươi tám triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000778, ngày 18-7-2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ, ông Tăng Thành H2 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí. Chuyển 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã đóng theo Biên lai thu số 0006800 và 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Đ, ông Tăng Thành H2 đã đóng theo Biên lai thu số 0006801 ngày 13 tháng 04 năm 2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

6. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 06/8/2026).

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- THADS TPCT;
- TAND khu vực 1 – Cần Thơ;
- VKSND khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.