

Bản án số: 15/2026/KDTM-ST
Ngày: 08-5-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – HUẾ, THÀNH PHỐ HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Văn Phú.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đang và ông Huỳnh Văn

Đạm.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Huế.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Huế tham gia phiên toà:
Ông Hồ Vũ Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Huế, số 394 đường Đinh Tiên Hoàng, phường P, thành phố Huế xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 09/2025/TLST- KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2026/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 4 năm 2026, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng S; địa chỉ: 266-268 N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Công M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh H, chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh Huế và ông Nguyễn Đình H; Phó phòng giao dịch P; địa chỉ: 49 T, phường P, thành phố Huế (Văn bản ủy quyền số 1676/2026/QĐ-SACOMBANK.LEG ngày 24/4/2026 và văn bản ủy quyền số 17/2026/GUQ-PGD PX ngày 29/04/2026); có mặt.

Bị đơn: Công ty Đ; địa chỉ: 73 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Giám đốc; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980 và bà Lê Thị Mỹ P, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: 73 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế; ông T có mặt, bà P vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh H; địa chỉ: 235 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1974; địa chỉ: 10/2 L, phường T, thành phố Huế; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2025, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng S và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng S và Công ty Đ đã ký kết hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226520702 ngày 26/01/2022 và các Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202226520702 ngày 08/3/2023; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/202226520702 ngày 15/6/2023; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/202226520702 ngày 11/10/2023; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/202226520702 ngày 02/02/2024; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 05/202226520702 ngày 19/12/2024; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 06/202226520702 ngày 27/6/2025 để cho Công ty Đ vay tiền số tiền là 7.050.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bị đơn đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 ngày 31/7/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/68 ngày 26/01/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 02/68 ngày 15/6/2023. Các Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện Hợp đồng cho vay tiền nói trên, Ngân hàng đã giải ngân và Công ty Đ đã nhận tiền vay theo các giấy nhận nợ với tổng số tiền là 7.050.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, về phía bị đơn là Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc trả nợ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do bị đơn là Công ty Đ vi phạm về nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, cố tình không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên vào ngày 07/10/2025 nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là Công ty Đ phải chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng S số tiền nợ gốc còn lại là 7.050.000.000 đồng, lãi trong hạn: 56.733.425 đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn: 18.492.945 đồng, lãi chậm trả: 311.239 đồng, tổng cộng là 7.125.537.609 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 07/10/2025 cho đến khi thi hành xong số tiền nói trên, theo mức lãi suất thỏa thuận được quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp bị đơn là Công ty Đ không trả đủ nợ hoặc bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là Công ty Đ phải chịu trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực đối số tiền nợ gốc còn lại là: 7.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 66.734.521 đồng, nợ lãi quá hạn là 408.367.397 đồng và nợ lãi chậm trả là 4.092.939 tính đến ngày 08/5/2026; tổng cộng là: 7.529.194.857 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 09/5/2026) cho đến khi bị đơn là Công ty Đ thanh toán xong nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp bị đơn là Công ty Đ không trả đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế) cấp ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 ngày 31/7/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/68 ngày 26/01/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 02/68 ngày 15/6/2023 để trả nợ cho nguyên đơn. Nếu tài sản phát mãi không đủ để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì bị đơn là Công ty Đ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả nợ xong.

Tại bản tự khai ngày 02/12/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Công ty Đ đã ký kết với Ngân hàng S hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226520702 ngày 26/01/2022 và các thỏa thuận, bổ sung hợp đồng kèm theo với số tiền gốc là 7.050.000.000 đồng. Kể từ khi vay vốn đến nay, phía công ty chưa trả bất cứ khoản tiền gốc và lãi nào cho Ngân hàng do quá trình làm ăn, kinh doanh của công ty gặp nhiều khó khăn. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ P có thế chấp nhà và đất thuộc thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 02/12/2025 và biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày: Công ty Đ đã ký kết với Ngân hàng S hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226520702 ngày 26/01/2022 và các thỏa thuận, bổ sung hợp đồng kèm theo với số tiền gốc là 7.050.000.000 đồng. Kể từ khi vay vốn đến nay, phía công ty chưa trả bất cứ khoản tiền gốc và lãi nào cho Ngân hàng do quá trình làm ăn, kinh doanh của công ty gặp nhiều khó khăn. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ P có thế chấp nhà và đất thuộc thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 ngày 12/12/2018 đứng

tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 03/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày: Công ty Đ đã ký kết với Ngân hàng S hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226520702 ngày 26/01/2022 và các thỏa thuận, bổ sung hợp đồng kèm theo với số tiền gốc là 7.050.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Mỹ P có thế chấp nhà và đất thuộc thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Huế phát biểu quan điểm giải vụ án như sau

Về việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các bên đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Mỹ P mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Đ phải trả cho Ngân hàng S số tiền nợ gốc 7.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 66.734.521 đồng, nợ lãi quá hạn là 412.460.336 đồng tính đến ngày 08/5/2026; tổng cộng là: 7.529.194.857 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu thêm một khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 09/5/2026 cho đến khi thi hành xong, theo lãi suất thỏa thuận được quy định trong hợp đồng tín dụng. Nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu tài sản phát mãi không đủ để thu hồi nợ cho nguyên đơn thì bị đơn là Công ty Đ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả nợ xong.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.900.000 đồng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 57.562.769 đồng mà nguyên đơn là Ngân hàng S đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000912 ngày 07/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Huế, thành phố Huế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có trụ sở tại phường P, thành phố Huế và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 2 - Huế giải quyết. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Huế.

- Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H vắng mặt có ủy quyền cho ông Trần Ngọc T tham gia tố tụng. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền đều đảm bảo quy định pháp luật tại Điều 562 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P đã thực hiện tổng đạt, niêm yết theo quy định pháp luật nhưng bà P vẫn vắng mặt, không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngân hàng S và Công ty Đ đã ký kết hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226520702 ngày 26/01/2022 và các Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202226520702 ngày 08/3/2023; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/202226520702 ngày 15/6/2023; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 03/202226520702 ngày 11/10/2023; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 04/202226520702 ngày 02/02/2024; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 05/202226520702 ngày 19/12/2024; Thỏa thuận, bổ sung hợp đồng tín dụng số 06/202226520702 ngày 27/6/2025 để cho Công ty Đ vay tiền số tiền là 7.050.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bị đơn đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế) cấp ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 ngày 31/7/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/68 ngày 26/01/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 02/68 ngày 15/6/2023.

Thực hiện Hợp đồng cho vay tiền nói trên, Ngân hàng đã giải ngân và Công ty Đ đã nhận tiền vay theo các giấy nhận nợ với tổng số tiền là 7.050.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, về phía bị đơn là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng đã Công ty Đ nhiều lần thông báo, đôn đốc trả nợ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn là Công ty Đ phải chịu trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc còn lại là: 7.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 66.734.521 đồng, nợ lãi quá hạn là 408.367.397 đồng và nợ lãi chậm trả là 4.092.939 tính đến ngày 08/5/2026; tổng cộng là: 7.529.194.857 đồng (kèm theo Bảng kê chi tiết tính lãi mà Ngân hàng cung cấp cho Tòa án) và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 09/5/2026) cho đến khi bị đơn là Công ty Đ thanh toán xong nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Xét thấy các Hợp đồng cho vay hạn mức được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty Đ là tự nguyện, về hình thức và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 275, Điều 385, 398, 463 Bộ luật dân sự; Các Điều 90, 91, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng nên hợp đồng đã ký kết giữa các bên là hợp pháp, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, cố tình kéo dài gây thiệt hại cho nguyên đơn nên nguyên đơn mới khởi kiện tại Tòa án. Xét yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Do đó, cần buộc bị đơn là Công ty Đ phải chịu trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực đối với số tiền nợ gốc còn lại là: 7.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 66.734.521 đồng, nợ lãi quá hạn là 408.367.397 đồng và nợ lãi chậm trả là 4.092.939 tính đến ngày 08/5/2026; tổng cộng là: 7.529.194.857 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 09/5/2026) cho đến khi bị đơn là Công ty Đ thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2.2. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 ngày 31/7/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/68 ngày 26/01/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 02/68 ngày 15/6/2023. Xét thấy các Hợp đồng thế chấp nói trên là hoàn toàn tự nguyện, đã được Cơ quan công chứng chứng nhận và đã được đăng ký biện pháp bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 295, 298, 317, 318, 319 Bộ luật dân sự; Điều 4, 5, 9 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017, Điều 61 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính Phủ nên các Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/01/2026 của Tòa án thì tài sản thế chấp, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P và ngôi nhà có kết cấu 03 tầng trên thửa đất vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông, bà Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp bị đơn là Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ theo

quyết định bản án của Tòa án đã có hiệu lực thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế) cấp ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 ngày 31/7/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/68 ngày 26/01/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 02/68 ngày 15/6/2023 để thu hồi nợ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Nếu tài sản thế chấp đã xử lý không đủ để trả nợ cho nguyên đơn thì Công ty Đ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả nợ xong là có căn cứ, cần chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3]. Về án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên cần buộc bị đơn là Công ty Đ phải chịu án phí tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm theo loại có giá ngạch là: 115.529.194 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 57.562.769 đồng mà nguyên đơn là Ngân hàng S đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000912 ngày 07/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Huế, thành phố Huế.

[4]. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.900.000 đồng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 73, Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b Điều 3 và khoản 2, khoản 6, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về thu nộp án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 280, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 463, 466, 467, 468 và 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 4, 5, 9 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017, Điều 61 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ; Các Điều 90, 91, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng S đối với bị đơn là Công ty Đ.

- Buộc bị đơn là Công ty Đ phải chịu trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn là Ngân hàng S số tiền nợ gốc là 7.050.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là:

66.734.521 đồng, nợ lãi quá hạn là 408.367.397 đồng và nợ lãi chậm trả là 4.092.939 tính đến ngày 08/5/2026; tổng cộng là: 7.529.194.857 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu thêm một khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 09/5/2026 trở đi cho đến khi thi hành xong, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận được quy định trong hợp đồng tín dụng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người yêu cầu là Ngân hàng S, nếu Công ty Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ nói trên thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 263 (133-1), tờ bản đồ số 06, diện tích 77,7m² tọa lạc tại 210 Phan Đăng L, phường P, thành phố Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 398219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế) cấp ngày 12/12/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T và Lê Thị Mỹ P; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 68 ngày 31/7/2020 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/68 ngày 26/01/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 02/68 ngày 15/6/2023 để thu hồi nợ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tài sản thế chấp đã xử lý không đủ để trả nợ cho nguyên đơn thì bị đơn là Công ty Đ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả nợ xong.

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

- Buộc bị đơn là Công ty Đ phải chịu án phí tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 115.529.194 đồng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 57.562.769 đồng mà nguyên đơn là Ngân hàng S đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000912 ngày 07/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Huế, thành phố Huế.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.900.000 đồng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP-Huế;
- VKSND TP-Huế;
- VKSND KV2-Huế;
- Phòng THADS KV2-Huế;
- Các đương sự;
- HCTP, lưu.

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

Mai Văn Phú