

Bản án số: 01/2026/KDTM-ST
Ngày: 16-01-2026
Về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng-
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - AN GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Xuân Bích
- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Tiến – Ông Lương Văn Cầu

Thư ký phiên tòa: Bà Cù Thị Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – An Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Diệu – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2025/TLST-KDTM ngày 20/10/2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng – Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 369/2025/QĐXXST-KDTM, ngày 04/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 307/2025/QĐST-KDTM ngày 25/12/2025 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P (O).

Trụ sở: Tòa nhà T, số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Ngọc T1, sinh năm 1978 – Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ liên hệ: Số A đường H, phường N, thành phố Cần Thơ. Số điện thoại 0939.577.778

- Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên A. Địa chỉ: Số B, đường V, xã A, tỉnh An Giang. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Thị Bảo T2 – Giám đốc;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tấn Việt T3, sinh năm 1981 và bà Lý Thị Bảo T2, sinh năm 1983. Cùng nơi cư trú: ấp H, xã A, tỉnh An Giang;

(Tại phiên tòa: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt - có đơn xin vắng mặt; bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Việt T3, bà Lý Thị Bảo T2 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn OCB do ông Đỗ Ngọc T1 đại diện trình bày:

OCB – chi nhánh A1 với Công ty TNHH Một thành viên A có ký kết Hợp đồng tín dụng số ST24019304/2024/CAG/HĐTDHM ngày 10/05/2024 và các Khế ước nhận nợ để vay vốn tại O. Mục đích vay. Bổ sung vốn lưu động kinh doanh phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình, nhà ở các loại và buôn bán xe gắn máy, Thời hạn vay: 5 tháng. Lãi suất vay 9%/năm, lãi suất có điều chỉnh, Lãi suất quá hạn Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Các khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Khế ước nhận nợ số ST24019304.01/2024/CAG/KUNN ngày 10/05/2024 nhận nợ số tiền là 2.560.000.000 (Hai tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng
Khế ước nhận nợ số ST24019304.04/2024/CAG/KUNN ngày 1/10/2024 nhận nợ số tiền là 1.350.000.000 (Một tỷ, ba trăm năm mươi triệu) đồng

Khế ước nhận nợ số ST24019304.05/2024/CAG/KUNN ngày 14/10/2024 nhận nợ số tiền là: 1.210.000.000 (Một tỷ, hai trăm mười triệu) đồng,

Khế ước nhận nợ số ST24019304.06/2024/CAG/KUNN ngày 13/11/2024 nhận nợ số tiền là: 2.500.000.000 (Hai tỷ, năm trăm triệu) đồng,

Khế ước nhận nợ số ST24019304.07/2024/CAG/KUNN ngày 14/11/2024 nhận nợ số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ, năm trăm triệu) đồng

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên là Hợp đồng thế chấp số ST23044911/2023/CAG/HĐTC ngày 28/12/2023 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung giữa O – chi nhánh A1 với ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2, số công chứng 1100/HĐTC Quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/12/2023 tại Văn phòng C, tỉnh An Giang.

Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại Thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 903728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT24018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 25/01/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 ngày 01/07/2022;

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 564, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại Thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 903729, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT24019 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 25/01/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 ngày 01/07/2022

Tính đến ngày 16/01/2026 Công ty TNHH MTV A đã trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền lãi: 1.203.099đồng. Mặc dù đã nhiều lần liên hệ nhưng Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, nay OCB yêu cầu:

Buộc Công ty TNHH Một thành viên A2 cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ tạm tính đến hết ngày 16/01/2026 là 8.483.419.957 (Tám tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu bốn trăm mười chín ngàn chín trăm năm mươi bảy) đồng; trong đó: nợ gốc 7.560.000.000 (bảy tỷ, năm trăm sáu mươi nghìn) đồng, lãi trong hạn 108.101.357 (một trăm lẻ tám triệu, một trăm lẻ một nghìn, ba trăm năm mươi bảy) đồng và lãi quá hạn 815.318.600 (tám trăm mười lăm triệu, ba trăm mười tám nghìn, sáu trăm) đồng, theo Hợp đồng tín dụng số ST24019304/2024/CAG/HĐTDHM ngày 10/05/2024

Kể từ ngày 17/01/2026, Công ty TNHH Một thành viên A 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 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Nếu Công ty TNHH Một thành viên A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST23044911/2023/CAG/HĐTC ngày 28/12/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng TMCP P. Tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 903728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT24018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 25/01/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 ngày 01/07/2022; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 564, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 903729, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT24019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 25/01/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 ngày 01/07/2022

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A vắng mặt, không cung cấp tự khai cùng tài liệu chứng cứ kèm theo đối với yêu cầu khởi kiện của OCB

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 vắng mặt, không cung cấp tự khai cùng tài liệu chứng cứ kèm theo đối với yêu cầu khởi kiện của O

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P vắng mặt có đơn xin vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A vắng mặt không có lý do, không cung cấp tự khai cùng tài liệu chứng cứ kèm theo đối với yêu cầu khởi kiện của OCB

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 vắng mặt không có lý do, không cung cấp tự khai cùng tài liệu chứng cứ kèm theo đối với yêu cầu khởi kiện của O

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – An Giang phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý và tại phiên tòa là đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn nên chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P, Buộc Công ty TNHH Một thành viên A2 cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ của hợp đồng tín dụng số ST24019304/2024/CAG/HĐTDHM ngày 10/05/2024 tạm tính đến ngày 16/01/2026 là 8.483.419.957 (Tám tỷ, bốn trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm mười chín ngàn, chín trăm năm mươi bảy) đồng; trong đó: nợ gốc 7.560.000.000 (bảy tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 108.101.357 (một trăm lẻ tám triệu, một trăm lẻ một nghìn, ba trăm năm mươi bảy) đồng và lãi quá hạn 815.318.600 (tám trăm mười lăm triệu, ba trăm mười tám nghìn, sáu trăm) đồng.

Kể từ ngày 17/01/2026, Công ty TNHH Một thành viên A 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 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Nếu Công ty TNHH Một thành viên A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST23044911/2023/CAG/HĐTC ngày 28/12/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng TMCP P.

Về chi phí tố tụng và án phí kinh doanh thương mại: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng Thương mại cổ phần P khởi kiện Công ty TNHH Một thành viên A yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền còn nợ của Công ty, theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại và quan hệ tranh chấp là “hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A có địa chỉ: Số B, đường V, xã A, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn OCB vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định pháp luật tại **Điều 227, Điều 228** của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng: OCB yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên A **có nghĩa vụ trả cho** OCB số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 16/01/2026 8.483.419.957 (Tám tỷ, bốn trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm mười chín ngàn, chín trăm năm mươi bảy) đồng; trong đó: nợ gốc 7.560.000.000 (bảy tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 108.101.357 (một trăm lẻ tám triệu, một trăm lẻ một nghìn, ba trăm năm mươi bảy) đồng và lãi quá hạn 815.318.600 (tám trăm mười lăm triệu, ba trăm mười tám nghìn, sáu trăm) đồng, theo Hợp đồng tín dụng số ST24019304/2024/CAG/HĐTDHM ngày 10/05/2024.

Kể từ ngày 17/01/2026 bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A phải có trách nhiệm trả lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi Công ty TNHH Một thành viên A hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho O.

[2.2] Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn cung cấp gồm: Bản sao Quyết định của chủ sở hữu Công ty TNHH MTV A 1602143688 số 02/2024/NQ-QTKT ngày 16 tháng 04 năm 2024; Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH MTV A, mã số doanh nghiệp: 1602143688, đăng ký lần đầu: ngày 18 tháng 03 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 26 tháng 04 năm 2021; Bản sao Hợp đồng tín dụng số ST24019304/2024/CAG/HĐTDHM ngày 10/05/2024 và Bản sao các Khế ước nhận nợ để vay vốn tại O cụ thể: Khế ước nhận nợ số ST24019304.01/2024/CAG/KUNN ngày 10/05/2024 nhận nợ số tiền là 2.560.000.000 (Hai tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng; Khế ước nhận nợ số ST24019304.04/2024/CAG/KUNN ngày 1/10/2024 nhận nợ số tiền là 1.350.000.000 (Một tỷ, ba trăm năm mươi triệu) đồng; Khế ước nhận nợ số ST24019304.05/2024/CAG/KUNN ngày 14/10/2024 nhận nợ số tiền là: 1.210.000.000 (Một tỷ, hai trăm mười triệu) đồng; Khế ước nhận nợ số ST24019304.06/2024/CAG/KUNN ngày 13/11/2024 nhận nợ số tiền là: 2.500.000.000 (Hai tỷ, năm trăm triệu) đồng; Khế ước nhận nợ số

ST24019304.07/2024/CAG/KUNN ngày 14/11/2024 nhận nợ số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Qua đó, thể hiện Công ty TNHH Một thành viên A có xác nhận vào các văn bản nêu trên với tư cách là người đề nghị, bên vay và các tài liệu chứng cứ nêu trên có nội dung phù hợp, thống nhất với trình bày của O. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định giữa OCB và Công ty TNHH Một thành viên A có xác lập hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ cho số tiền vay là thật. Việc xác lập hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với qui định pháp luật do đó phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH Một thành viên A đã vi phạm nghĩa vụ làm phát sinh quyền lợi của OCB bị ảnh hưởng, nên việc OCB khởi kiện Công ty TNHH Một thành viên A yêu cầu Công ty có nghĩa vụ trả số tiền vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký là có cơ sở xem xét, chấp nhận theo quy định tại khoản 14, khoản 16 Điều 4 và Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.3] Tòa án đã thực hiện, cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng đến nay bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 vẫn vắng mặt không tham gia phiên họp, hòa giải, xét xử và không gửi văn bản trình bày ý kiến, xem như tự từ bỏ quyền lợi của bản thân cũng như không bác bỏ yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

[2.4] Đối với tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: ST23044911/2023/CAG/HĐTC ngày 28/12/2023; Bản sao Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: ST23044911.01/2024/CAG/HĐ SĐ,BS – HĐBĐ ngày 25/04/2024; Bản sao Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: ST23044911.03/2024/CAG/HĐ SĐ, BS – HĐBĐ ngày 10 tháng 05 năm 2024; Bản sao phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2023;

Quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng tài sản thế chấp phía bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T3, bà T2 vắng mặt cũng như không hợp tác nên Hội đồng xét xử căn cứ theo nội dung phía đại diện nguyên đơn cung cấp để tiến hành giải quyết theo quy định.

Xét, hợp đồng thế chấp được xác lập trên cơ sở tự nguyện, được công chứng ngày 09/9/2022 tại Văn phòng C số công chứng 1006/HĐTC, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐTC ngày 09/09/2022 và được đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/12/2023, nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật nên

hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc OCB yêu cầu trường hợp, bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: ST23044911/2023/CAG/HĐTC ngày 28/12/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: ST23044911.01/2024/CAG/HĐ SĐ,BS – HĐBĐ ngày 25/04/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: ST23044911.03/2024/CAG/HĐ SĐ, BS – HĐBĐ ngày 10 tháng 05 năm 2024 để thu hồi nợ vay, cụ thể quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, là có cơ sở, chấp nhận.

[2.5] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn OCB, buộc Công ty TNHH Một thành viên A có nghĩa vụ trả cho OCB số tiền tạm tính đến hết ngày 16/01/2026 là: 8.483.419.957 (Tám tỷ, bốn trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm mười chín ngàn, chín trăm năm mươi bảy) đồng; trong đó: nợ gốc 7.560.000.000 (bảy tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 108.101.357 (một trăm lẻ tám triệu, một trăm lẻ một nghìn, ba trăm năm mươi bảy) đồng và lãi quá hạn 815.318.600 (tám trăm mười lăm triệu, ba trăm mười tám nghìn, sáu trăm) đồng, theo Hợp đồng tín dụng số ST24019304/2024/CAG/HĐTDHM ngày 10/05/2024

Kể từ ngày 17/01/2026, Công ty TNHH Một thành viên A 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 cho đến khi thanh toán xong nợ. 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 bên cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2.6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; 157, 158, 179, khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466 và 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 4, 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P đối với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên A.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm tính đến ngày 16/01/2026 là 8.483.419.957 (Tám tỷ, bốn trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm mười chín ngàn, chín trăm năm mươi bảy) đồng; trong đó: nợ gốc 7.560.000.000 (bảy tỷ, năm trăm sáu mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 108.101.357 (một trăm lẻ tám triệu, một trăm lẻ một nghìn, ba trăm năm mươi bảy) đồng và lãi quá hạn 815.318.600 (tám trăm mười lăm triệu, ba trăm mười tám nghìn, sáu trăm) đồng, theo Hợp đồng tín dụng số ST24019304/2024/CAG/HĐTDHM ngày 10/05/2024.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/01/2026) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. 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 Công ty TNHH Một thành viên A phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên A không trả nợ cho Ngân hàng TMCP P thì Ngân hàng TMCP P 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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số: ST23044911/2023/CAG/HĐTC ngày 28/12/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: ST23044911.01/2024/CAG/HĐ SĐ,BS – HĐBĐ ngày 25/04/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: ST23044911.03/2024/CAG/HĐ SĐ, BS – HĐBĐ ngày 10 tháng 05 năm 2024, cụ thể là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại Thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 903728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT24018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 25/01/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 ngày 01/07/2022; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 564, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại Thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 903729, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT24019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 25/01/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2 ngày 01/07/2022 để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số ST23044911/2023/CAG/HĐTC ngày 28/12/2023 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung giữa O – chi nhánh A1 với ông Nguyễn Tấn Việt T3 và bà Lý Thị Bảo T2.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Công ty TNHH MTV A có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP P số

tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (một triệu) đồng.

- Về án phí kinh doanh thương mại:

Công ty TNHH MTV A phải chịu số tiền 116.483.000 (một trăm mười sáu triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP P được nhận lại số tiền 57.914.000 (Năm mươi bảy triệu, chín trăm mười bốn nghìn) đồng, tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004606 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án được Thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSNDKV 10 – An Giang;
- TAND tỉnh An Giang;
- Phòng THADSKV 10 – An Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Thị Xuân Bích