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: 33/2025/KDTM-PT
Ngày: 31-12-2025
V/v "tranh chấp hợp đồng tín dụng"

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: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Võ Bích Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2025/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc: *"*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST, ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 806/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam. Địa chỉ: Số B H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội nay là số B H, phường H, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Tiến Đ. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

** Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn*: Ông Phạm Văn K. Địa chỉ: Số A P, Phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh nay là số A, đường P, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty TNHH X. Địa chỉ: A, đường số A, khu dân cư N, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ nay là A, đường số A, khu dân cư N, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

* *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Hồng Chánh L. Chức vụ: Giám đốc. (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồng Nhật H, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số A, Vũ Đình L1, Khu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ nay là A1-40, đường V, Khu dân cư N, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

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

1. Ông Hồng Chánh L, sinh năm 1963. (Có văn bản xét xử vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thị Ngọc L2, sinh năm 1964. (Có văn bản xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: A, đường số A, khu dân cư N, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ nay là A, đường số A, khu dân cư N, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Trương Tấn T. Địa chỉ: Số E T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ nay là số E T, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

4. Ông Trần Văn T1. Địa chỉ: Số D Quốc lộ I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nay là số D, Quốc lộ I, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* A cấp tín dụng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0328/23/TD/SME/005 ngày 23/03/2023: Số tiền cấp hạn mức cho vay 25.000.000.000 đồng *(Hai mươi lăm tỷ đồng).* Mục đích vay: T2 trợ/bồi hoàn vốn lưu động hoạt động kinh doanh lúa/gạo; Thời hạn hiệu lực rút vốn của hạn mức cho vay 12 tháng kể từ ngày 23/03/2023 đến ngày 23/03/2024; Lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn khi bên vay không trả nợ gốc đúng hạn, ngoài khoản tiền lãi vay trong hạn phải trả, bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn được tính như sau: Tiền lãi quá hạn = Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% lãi suất cho vay trong hạn (x) số ngày quá hạn; Lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn được tính bằng: Số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm chia 365. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Hồng Chánh L và bà Đỗ Thị Ngọc L2 đã ký với A các hợp đồng thế chấp sau đây:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5322/20/TC/III ngày 01/12/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SĐBS.01-5322/20/TC/III ngày 09/02/2021. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 296,4m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ; Giấy tờ chứng

minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 283456, số vào sổ cấp GCN: CS05987 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 20/01/2020, cập nhật chủ sở hữu/sử dụng ngày 06/02/2020.

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 686423, số vào sổ cấp GCN: CS06106 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 29/04/2020.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1524,9m^2 thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại đường T, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 686424, số vào sổ cấp GCN: CS06107 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 29/04/2020.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5321/20/TC/III ngày 01/12/2020 được công chứng ngày 01/12/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SĐBS.01-5321/20/TC/III ngày 11/01/2021 được công chứng ngày 11/01/2021 tại Văn phòng C, thành phố Cần Thơ và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/12/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 414/22/TC/SME/005 ngày 23/06/2022. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất diện tích 99,5m^2 thuộc thửa đất số 5014, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu dân cư P, (lô S) khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 821081, số vào sổ cấp GCN: CH05718 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/02/2015, cập nhật chủ sở hữu/sử dụng ngày 03/11/2021. Tài sản gắn liền với đất: Diện tích xây dựng: 81,508m^2; Diện tích sàn: 304.047,2m^2. Kết cấu: kiên cố, tường gạch chung, nền gạch ceramic. Số tầng: 01 trệt, 03 lầu. Cấp (hạng): cấp 3. Năm hoàn thành xây dựng: 2014.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 414/22/TC/III, được công chứng ngày 23/06/2022 tại Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/06/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0840/22/TC/III ngày 09/03/2022. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất diện tích 676,9m^2 thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh An Giang; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 956620, số vào sổ cấp GCN: CS03241 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 20/07/2021.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0840/22/TC/III được công chứng ngày 09/03/2022 tại Phòng C2 An Giang, thành phố L, tỉnh An Giang và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/03/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh An Giang.

4. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1165/22/TC/SME/005 ngày 28/11/2022. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 46,2m^2 thuộc thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 7B, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 698459, số vào sổ cấp GCN: CS11625 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 12/10/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 10/12/2020.

- Quyền sử dụng đất diện tích 63,3m^2 thuộc thửa đất số 1636, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C thành phố Cần Thơ; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 701798, số vào sổ cấp GCN: CS11927 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 07/01/2021.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1165/22/TC/SME/005, được công chứng ngày 28/11/2022 tại Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/11/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C, thành phố Cần Thơ.

A đã giải ngân và Công ty trách nhiệm hữu hạn X đã rút vốn tổng số tiền: 23.308.870.000 đồng tại A theo:

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.01 ngày 24/03/2023, số tiền rút 7.632.000.000 đồng; Lãi suất 11.8% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.02 ngày 20/04/2023, số tiền rút 2.030.000.000 đồng; Lãi suất 11.8% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.03 ngày 21/04/2023, số tiền rút 5.175.000.000 đồng; Lãi suất 11.8% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.04 ngày 12/05/2023, số tiền rút 597.000.000 đồng; Lãi suất 11.8% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.05 ngày 16/05/2023, số tiền rút 1.704.000.000 đồng; Lãi suất 11.8% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.06 ngày 18/05/2023, số tiền rút 497.000.000 đồng; Lãi suất 11.8% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.07 ngày 23/05/2023, số tiền rút 327.000.000 đồng; Lãi suất 11% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.08 ngày 20/06/2023, số tiền rút 1.797.900.000 đồng; Lãi suất 11% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.09 ngày 21/06/2023, số tiền rút 1.697.990.000 đồng; Lãi suất 11% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.10 ngày 17/07/2023, số tiền rút 410.000.000 đồng; Lãi suất 11% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

- Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.11 ngày 02/08/2023, số tiền rút 1.440.980.000 đồng; Lãi suất 10,7% và được quy định cụ thể tại Giấy nhận nợ.

Ngày 22/12/2023, A đã bán nợ khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn X cho VAMC và VAMC đã mua nợ theo hợp đồng mua bán nợ số 1238/2023/MBN.VAMC-ABBANK.

Cụ thể: khoản nợ đã bán là khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn X theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 0328/23/TD/SME/005 ngày 23/03/2023. Do vậy, căn cứ Điểm b, Khoản 2, Điều 7, Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân: *"Bên mua toàn bộ khoản nợ xấu, khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu được kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và xác định tư cách đương sự thay thế cho bên bán. Tòa án ghi trong các văn bản tố tụng tư cách của bên mua là "người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng" của bên bán (ghi rõ tên của bên bán nợ)"* Ngân hàng TMCP A1 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là VAMC đối với khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn X theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 0328/23/TD/SME/005 ngày 23/03/2023.

Đối với số nợ nêu trên, A đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn.... Tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Nay do quyền lợi bị ảnh hưởng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X thanh toán cho VAMC tổng tiền tạm tính đến ngày 11/12/2023 là 24.670.359.132 đồng. Trong đó nợ gốc 23.308.870.000 đồng và nợ lãi tạm tính 1.361.489.132 đồng.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 12/12/2023 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với A cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn X không trả nợ hoặc trả không đủ nợ, VAMC có quyền xử lý, phát mãi tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 414/22/TC/SME/005 ngày 23/06/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1165/22/TC/SME/005 ngày 28/11/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0840/22/TC/III ngày 09/03/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5322/20/TC/III ngày 01/12/2020;Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số SĐBS.01-5322/20/TC/II ngày 09/02/2022 để VAMC thu hồi nợ.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày*: Phía bị đơn có ký hợp đồng tín dụng để vay tiền từ A và ông L, bà L2 có thế chấp các tài sản để đảm bảo khoản vay. Hiện nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đồng ý trả nợ gốc và đề nghị nguyên đơn xem xét giảm bỏ toàn bộ khoản lãi. Vì hiện nay công ty đang gặp khó khăn, đối với các tài sản thế chấp thì đề nghị ưu tiên phát mãi các tài sản trước, riêng đối với các tài sản có liên quan đến khu mộ thì tạo điều kiện cho thanh toán giải chấp tài sản.

* Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST, ngày 26/8/2025, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 119, Điều 298, Điều 299, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

- Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tổng cộng 31.451.112.463 đồng. Trong đó nợ gốc 23.308.870.000 đồng, nợ lãi 860.832.534 đồng, lãi phạt 7.281.409.928 đồng tạm tính đến ngày 25/08/2025 theo hợp đồng cho vay hạn mức số: 0328/23/TD/SME/005 ngày 23/03/2023 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.01 ngày 24/03/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.02 ngày 20/04/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.03 ngày 21/04/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.04 ngày 12/05/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.05 ngày 16/05/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.06 ngày 18/05/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.07 ngày 23/05/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.08 ngày 20/06/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.09 ngày 21/06/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.10 ngày 17/07/2023.

Giấy nhận nợ số 0328/23/TD/SME/005.11 ngày 02/08/2023.

Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền tính lãi tiếp tục theo hợp đồng cho vay hạn mức, Giấy nhận nợ nói trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký từ ngày 26/08/2025 cho đến khi phía bị đơn Công ty TNHH X thanh toán dứt nợ.

Bị đơn Công ty TNHH X không có khả năng thanh toán trong thời gian tự nguyện thi hành án thì nguyên đơn công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền đề nghị phát mãi tài sản mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Chánh L, bà Đỗ Thị Ngọc L2 đã ký thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 179; tờ bản đồ số 15; địa chỉ: khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 283456, số vào sổ cấp GCN: CS05987 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 20/01/2020. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 5; tờ bản đồ số 21; địa chỉ: đường T, khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 686424, số vào sổ cấp GCN: CS06107 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 07/01/2021. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4; tờ bản đồ số 21; địa chỉ: khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 686423, số vào sổ cấp GCN: CS06106 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 29/04/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5322/20/TC/III ngày 01/12/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SĐBS.01-5322/20/TC/III ngày 09/02/2021 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 5014; tờ bản đồ số 1; địa chỉ: KDC P (Lô S), khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 821081, số vào sổ cấp GCN: CH05718 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 03/02/2015 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 414/22/TC/SME/005 ngày 23/06/2022 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2; tờ bản đồ số 44; địa chỉ: xã V, huyện T, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 956620, số vào sổ cấp GCN: CS03241 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp ngày 20/7/2021 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0840/22/TC/III ngày 09/03/2022 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 1636; tờ bản đồ số 04; địa chỉ: khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 701798, số vào sổ cấp GCN: CS11927 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 07/01/2021. Quyền sử dụng thuộc thửa đất số 1092; tờ bản đồ số 7B; địa chỉ: khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 698459, số vào sổ cấp GCN: CS11625 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 12/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1165/22/TC/SME/005 ngày 28/11/2022 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Đối với phần đất tại vị trí A, B thửa đất 05; tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 595/VPĐKĐĐ ngày 22/08/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập và đối với phần đất có diện tích 301,5m^2 thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 29/11/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh T4 thì nguyên đơn đồng ý trong quá trình thi hành án sẽ xem xét không yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 27/8/2025, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng giảm toàn bộ lãi suất cho bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên kháng cáo, còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Chánh L, bà Đỗ Thị Ngọc L2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Trương Tấn T, ông Trần Văn T1 sau khi xét xử sơ thẩm thì không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng về lãi suất: Theo Hợp đồng tín dụng số 0328/23/TD/SME/005 ngày 23/03/2023 mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập Hợp đồng là phù hợp với quy định của Điều 91 của Luật Tổ chức Tín dụng và Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Do đó, yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có căn cứ nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Như vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 31.451.112.463 đồng (Ba mươi mốt tỷ bốn trăm năm mươi mốt triệu một trăm mười hai nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng). Trong đó nợ gốc 23.308.870.000 đồng (Hai mươi ba tỷ ba trăm lẻ tám triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng), nợ lãi 860.832.534 đồng (T3 trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi hai nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng), lãi phạt 7.281.409.928 đồng (Bảy tỷ hai trăm tám mươi mốt triệu bốn trăm lẻ chín nghìn chín trăm hai mươi tám đồng). Xét về lỗi thì bị đơn là bên có lỗi vì đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nay bị đơn yêu cầu giảm toàn bộ lãi suất trong khi nguyên đơn không đồng ý. Như vậy, đây là hành vi kéo dài thời gian trả nợ gây thêm thiệt thòi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[7]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ: khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST, ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải chịu 2.000.000 đồng (Hai Triệu đồng). Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0003127 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy, bị đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

3. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nguyễn Quốc Định

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3- Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3- Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.