

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17- LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 03/2025/KDTM-ST

Ngày: **23 - 9 - 2025**

Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17- LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Trường

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Thanh Bình**

Ông Nguyễn Đức Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Văn Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 17- Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17- Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 17- Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2025/TLST-KDTM ngày 17 tháng 4 năm 2025, về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2025/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số **52/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:**

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S (S1); Địa chỉ: Số G, phố T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Nay là phường C, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H-Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn A-Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng S1-Chi nhánh B (S1); Địa chỉ: Số B-, đường V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (Nay là Phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người được uỷ quyền lại (theo giấy uỷ quyền ngày 25/8/2025):

Ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Văn H1; chức vụ: Cán bộ xử nợ Hội sở; ông Ngô Duy P; chức vụ: Cán bộ xử nợ Khu vực Miền trung. Đều có mặt.

Ông Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Vũ Bảo T1; chức vụ: Cán bộ xử nợ Khu vực Miền trung. Đều vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1989; Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1991; Cùng nơi cư trú: Số C, đường C, khu phố G, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đều vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1 Bà Nguyễn Thị Thùy L1, sinh năm 1977; nơi cư trú: Tổ H, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.2 Bà Trần Thị Ánh H2, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số G, đường T, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt-có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3 Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận: Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Đình Q; chức vụ: Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Người được uỷ quyền (theo giấy uỷ quyền ngày 30/7/2025): Bà Nguyễn Thị H3; chức vụ: Trưởng Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17-Lâm Đồng. Vắng mặt-có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên toà nguyên đơn, người đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L đã ký Hợp đồng tín dụng số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022 với Ngân hàng TMCP S với

nội dung sau: Giá trị cấp tín dụng: 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng); Thời hạn cho vay: 12 tháng (từ ngày 14/06/2022 đến ngày 14/06/2023); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán mủ cao su; Lãi suất vay: Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ; Lãi chậm trả: Trường hợp bên vay không thanh toán lãi đúng hạn, thì bên vay phải trả lãi chậm trả cho bên cho vay theo mức lãi suất chậm trả quy định của bên cho vay tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất áp dụng đối với nợ gốc quá hạn: Trường hợp khoản vay bị chậm thanh toán nợ gốc đến hạn, bên vay phải trả lãi trên dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc.

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 070/2022/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022, đã công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/06/2022, số công chứng 001108, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, Ngân hàng TMCP S đã tiến hành đăng ký thế chấp đối với tài sản thế chấp trên tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 14/06/2022, cụ thể là toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R450027, số vào sổ cấp GCN: 04530. QSDĐ/738/HĐCN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động ngày 09/06/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, số vào sổ cấp GCN: CH20734(NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động ngày 10/06/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L.

Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L đã nhận số tiền vay 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 02-092/2022/HDHM-CN/SHB.132100 ngày 16/03/2023 và Khế ước nhận nợ số 03-092/2022/HD 15/03/2023.

Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L đã trả được số tiền lãi là 92.047.057 đồng. Đến ngày 26/06/2023, ông Đ và bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ quy định trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng TMCP S đã nhiều lần gọi điện thông báo, gửi thông báo nợ, lập biên bản làm việc...

nhằm xử lý khoản nợ quá hạn. Tuy nhiên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L vẫn không thực hiện theo đúng cam kết.

Tính đến ngày 23/9/2025 ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L còn nợ Ngân hàng TMCP S tổng số tiền 4.616.652.366 đồng. Trong đó, nợ gốc là 3.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 257.017.471 đồng, nợ lãi quá hạn là 835.192.086 đồng, nợ lãi chậm trả là 24.442.809 đồng.

Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh, Ngân hàng TMCP S yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L liên đới phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ là 4.616.652.366 đồng tính đến ngày 23/9/2025. Trong đó: Nợ gốc là 3.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 257.017.471 đồng, nợ lãi quá hạn là 835.192.086 đồng, nợ lãi chậm trả là 24.442.809 đồng.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền lãi quá hạn phát sinh quy định tại Hợp đồng tín dụng số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022 kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L không trả được nợ, Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 070/2022/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022, gồm toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 450027, số vào sổ cấp GCN: 04530.QSDĐ/738/HĐCN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động ngày 09/6/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, số vào sổ cấp GCN: CH20734(NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động ngày 10/06/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L đối với Ngân hàng TMCP S và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có). Nếu số tiền thu

được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đ và bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ trình bày:

Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L có vay của Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh B số tiền 3.500.000.000 đồng và có thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 450027, số vào sổ cấp GCN: 04530.QSDĐ/738/HĐCN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động ngày 09/6/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, số vào sổ cấp GCN: CH20734(NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động ngày 10/06/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L. Đến cuối năm 2023 ông Đ, bà L không trả được cho Ngân hàng TMCP S nên phát sinh việc trễ hạn. Ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn bà Trần Thị Kim L trình bày:

Bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Tiến Đ có vay của Ngân hàng TMCP S-Chi nhánh B số tiền 3.500.000.000 đồng và có thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 450027, số vào sổ cấp GCN: 04530.QSDĐ/738/HĐCN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động ngày 09/6/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, số vào sổ cấp GCN: CH20734(NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động ngày 10/06/2022 đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L.

Đến cuối năm 2023 ông Đ, bà L không trả được cho Ngân hàng TMCP S nên phát sinh việc trễ hạn. Bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 trình bày:

Ngày 12/5/2022 ông Đ, bà L và bà L1 đã ký hợp đồng hợp tác mua chung thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.120,1m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 573169 và thửa 166 tờ bản đồ số 6, diện tích 2.610m², giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số R 450027, điều toạ lạc tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Theo đó góp vốn của bà L1 là 1.420.000.000 đồng, góp vốn của ông Đ, bà L là 4.260.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng các bên thống nhất để ông Đ, bà L đứng tên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, bà L1 có liên hệ yêu cầu ông Đ, bà L thực hiện việc tách sổ phần vốn góp cho bà L1 nhưng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ, bà L đã thế chấp tại Ngân hàng. Nên bà L1 có nguyện vọng lấy lại phần đất của số tiền đã góp vốn. Bà L1 không có đơn khởi kiện độc lập.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh H2 trình bày:

Ông Nguyễn Tiến Đ có nợ bà H2 số tiền 758.400.000 đồng, đã được Toà án nhân dân huyện Đức Linh tỉnh Bình Thuận giải quyết tại quyết định số 55/2023/QĐST-DS, ngày 07/9/2023. Hiện đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17-Lâm Đồng) thi hành. Liên quan trong vụ án bà H2 có đề nghị nếu Ngân hàng TMCP S có chuyển nhượng được các quyền sử dụng đất thì thanh toán cho bà H2 số tiền ông Đ nợ bà H2.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng, người đại diện trình bày:

Hiện nay các thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.120,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 573169 và thửa 166 tờ bản đồ số 6, diện tích 2.610m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 450027 đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh ra quyết định về việc cưỡng chế kê biên theo quyết định số 16/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2023, để xử lý theo đơn yêu cầu của bà Trần Thị Ánh H2 theo quyết định số 55/2023/QĐST-DS, ngày 07/9/2023 của Tào án nhân dân huyện Đ.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử; Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh H2, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận là Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng, người đại diện đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 không chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên Tòa, trên cơ sở ý kiến của Đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L hiện cư trú tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; nguyên đơn Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L phải trả khoản tiền nợ vay theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán mủ cao su nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 17- Lâm Đồng và quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi bổ sung; mục 2 Điều 1 Luật số 85/2015/QH15, ngày 25/6/2025.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 không có lý do; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh H2, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật

tổ tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung Hội đồng xét xử vắng các đương sự, người đại diện trên tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa Ngân hàng TMCP S (S1) yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L liên đới phải trả số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2025 là 4.616.652.366 đồng. Trong đó, nợ gốc là 3.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 257.017.471 đồng, nợ lãi quá hạn là 835.192.086 đồng, nợ lãi chậm trả là 24.442.809 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn đều thừa nhận năm 2022 ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L ký Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022 với Ngân hàng TMCP S vay của Ngân hàng TMCP S số tiền 3.500.000.000 đồng; đến cuối năm 2023 ông Đ, bà L không trả được cho Ngân hàng TMCP S nên phát sinh việc trễ hạn theo thỏa thuận hợp đồng đã ký; do đó ông Đ, bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày kể từ ngày làm việc tại tòa án (ngày 26/6/2025) cho đến nay ông Đ, bà L vẫn chưa thanh toán số tiền nợ vay 3.500.000.000 đồng và lãi phát sinh; ông Đ, bà L cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh đến nay đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ trên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với khoản tiền nợ là có căn cứ chấp nhận.

[4] Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022 với Ngân hàng TMCP S, ông Đ, bà L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 070/2022/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022, công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/06/2022, số công chứng 001108, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R450027, sổ vào sổ cấp GCN: 04530. QSDĐ/738/HĐCN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động đứng tên ông Đ, bà L ngày 09/06/2022 và quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, sổ vào sổ cấp GCN: CH20734 (NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động đứng tên ông Đ, bà L ngày 10/06/2022.

Việc ký hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông Đ

và bà L không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5] Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L liên đới tiếp tục phải trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất các bên đã thoả thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022 và các khế ước nhận nợ.

[6] Liên quan đến việc bà Nguyễn Thị Thùy L1 trình bày thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, sổ vào sổ cấp GCN: CH20734(NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động ngày 10/06/2022 đứng tên bà L, ông Đ và thửa đất số 166, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 450027 sổ vào sổ cấp GCN: 04530. QSĐĐ/738/HĐCN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động ngày 09/06/2022 đứng tên bà L, ông Đ có phần góp vốn của bà L1. Tuy nhiên, bà L1 không có yêu cầu độc lập, nên không xem xét trong vụ án; Bà L1 có quyền khởi kiện vụ án khác để được xem xét.

[7] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2025, ghi nhận: Toạ lạc trên thửa đất không có công trình, kiến trúc vật xây dựng, chỉ được trồng một số cây tràm hơn 01 năm tuổi, một số cây me và cây gõ tạp khác.

Tại Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022 thể hiện:

Điều 5. Xử lý tài sản thế chấp

5.5. Cam kết của bên B về việc xử lý tài sản thế chấp:

5.5.5. Bên B cam kết và xác nhận rằng các tài sản, quyền và lợi ích sau (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ được bảo đảm:

(i) các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được đầu tư, tạo lập trước và trong thời gian thế chấp.

Do đó, các tài sản trên cũng được xử lý cùng với quyền sử dụng đất.

[8] Trong quá trình tố tụng Ngân hàng TMCP S đã chi tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S được chấp nhận nên ông Đ và bà L phải chịu chi phí

xem xét thẩm định tại chỗ; cần buộc ông Đ và bà L phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi.

[9] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[10] Các đương sự, người đại diện đều có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi bổ sung; mục 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025; Các Điều 317, 318, 319, 323, 325, 463, 466, khoản 2 Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024; Các Điều 27, Điều 33, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

1.1 Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L liên đới phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 23/9/2025 là 4.616.652.366 đồng (*Bốn tỷ sáu trăm mười sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn ba trăm sáu mươi sáu đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 3.500.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*), nợ lãi là 1.116.652.366 đồng (*Một tỷ một trăm mười sáu triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn ba trăm sáu mươi sáu đồng*) (bao gồm nợ lãi trong hạn là 257.017.471 đồng (*Hai trăm năm mươi bảy triệu không trăm mười bảy ngàn bốn trăm bảy mươi một đồng*), nợ lãi quá hạn là 835.192.086 đồng (*Tám trăm ba mươi lăm triệu một trăm chín mươi hai ngàn không trăm tám mươi sáu đồng*), nợ lãi

chậm trả là 24.442.809 đồng (*Hai mươi tư triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn tám trăm lẻ chín đồng*).

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/9/2025 ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L liên đới phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP S theo mức lãi các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022 và Khế ước nhận nợ số 03-092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100, ngày 15/3/2023; Khế ước nhận nợ số 02-092/2022/HĐHM-CN/SHB.132100, ngày 16/3/2023 cho đến khi trả hết nợ.

1.3 Trong trường hợp ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 070/2022/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 14/06/2022, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/06/2022, số công chứng 001108, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số R450027, số vào sổ cấp GCN: 04530. QSDĐ/738/HĐCN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động ngày 09/06/2022, đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ, bà Trần Thị Kim L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, số vào sổ cấp GCN: CH20734(NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động ngày 10/06/2022, đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ, bà Trần Thị Kim L và tài sản gắn liền với đất.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có). Nếu tài sản thế chấp sau khi cân trừ các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có), phần còn lại sẽ được trả lại cho bên có tài sản thế chấp.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S.

1.4 Ngay sau khi ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì Ngân hàng TMCP S có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R450027, số vào sổ cấp GCN: 04530. QSDĐ/738/HĐCN do UBND huyện

Đ cấp ngày 08/12/2000, cập nhật biến động ngày 09/06/2022, đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 573169, số vào sổ cấp GCN: CH20734(NCN) do UBND huyện Đ cấp ngày 09/04/2019, cập nhật biến động ngày 10/06/2022, đứng tên ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L liên đới phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng TMCP S đã chi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 56.130.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu một trăm ba mươi ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005381, ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17-Lâm Đồng).

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Trần Thị Kim L liên đới phải chịu 112.616.600 đồng (*đã làm tròn*) (*Một trăm mười hai triệu sáu trăm mười sáu ngàn sáu trăm đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Án phí nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17-Lâm Đồng hoặc Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự, người đại diện của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự, người đại diện diện của đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Trong trường hợp bản án, 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, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND KV 17-Lâm Đồng;
- Phòng THA DS KV 17-Lâm Đồng;
- Cơ quan THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự, người đại diện;
- Lưu HS, án văn.

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

Trần Đình T2