TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2026/DS-ST
Ngày 25/02/2026.
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Hồng và bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun, cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Cảnh, chức vụ Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 128/2025/TLST – DS, ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐXXST-DS, ngày 14/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2026/QĐHPT-DS, ngày 09/02/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 18 L, phường Y, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: Số 175 G, phường Ô, TP Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D - Chức vụ: Tổng giám đốc (*Theo Hợp đồng ủy quyền số 162/UQ, ngày 21/02/2025 của Ngân hàng TMCP Quân Đội).*

Người đại diện theo ủy quyền: ông Mạc Đức T1 - Chức vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ AMC (*Theo văn bản uỷ quyền số 1844.1/UQ, ngày 21/02/2025 giữa Ông Hà Anh Dũng với Giám đốc chi nhánh về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án đối với các vụ việc.*

Địa chỉ: Tầng 3, số 174 L, phường H, TP Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Vương Duy T2 – Trưởng phòng thu hồi nợ MTTN- Công ty Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ AMC – Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân A – Chuyên viên xử lý nợ - Công ty Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ AMC – Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Lê Anh K – Chuyên viên tố tụng - Công ty Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ AMC – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng 3, số 174 L, phường H, TP Đà Nẵng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985 – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền lại của Nguyên đơn, ông Nguyễn Lê Anh Khoa trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ ký kết ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 Hợp đồng cho vay số: 815657.18.340.4691497.TD, ngày 21/12/2018 kèm theo khế ước nhận nợ số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018, số tiền vay là 1.100.000.000 đồng. Mục đích cho vay đầu tư tài sản cố định phục vụ chăm sóc cây hồ tiêu; Thời hạn cho vay kể từ ngày 26.12.2018 đến ngày ngày 25.12/2028 (ngày đáo hạn), trong đó ngày giải ngân của khoản vay là ngày: 25/12/2018; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 11,5%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 25.03.2019. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 25/06. 25.09.25/12 25/03 hàng năm (Ngày điều chỉnh lãi suất) và được xác định bằng lãi suất sản phâm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ xác định tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 4.%/năm; Lãi suất chậm trả tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang căn cứ tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Kỳ tính lãi đầu tiên của khoản vay sẽ bắt đầu vào ngày giải ngân của khoản vay đó và kết thúc vào ngày 19/6/2019. Các kỳ tính lãi tiếp theo kỳ tính lãi đầu tiên theo quy định tại hợp đồng cho vay; Nợ gốc được thanh toán 10 kỳ (mỗi kỳ là 12 tháng) và trả vào ngày 20 của tháng dương lịch cuối cùng của kỳ trả nợ gốc. Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 20/12/2019, số tiền trả mỗi kỳ là 110.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản nợ vay, ông H và bà H1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 815661.18.340.4691497.BĐ ngày 21/12/2018 được công chứng số 9421, quyển số: 10 - TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/12/2018 đối với: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 86, diện tích: 3.605,4 m2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01346/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018; Thửa đất số 5, tờ bản đồ số: 86, diện tích: 9.378,7 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01347/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018; Thửa đất số 49, tờ bản đồ số: 85, diện tích: 18.523,2 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01348/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018; Thửa đất số: 51, tờ bản đồ số: 85, diện tích: 40.660,4 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287715, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01349/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H và bà H1 đã không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ đúng như thoả thuận trong hợp đồng, Ngân hàng nhiều lần liên hệ trực tiếp cũng như thông qua điện thoại để đôn đốc nghĩa vụ trả nợ tuy nhiên ông Hoàng và bà Hương trốn tránh, vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

1. Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 815657.18.340.4691497.TD ngày 21/12/2018, khế ước nhận nợ đính kèm số LTI18339000320.ST01 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/02/2026 là: 2.200.040.873 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm triệu, không trăm bốn mươi nghìn, tám trăm bảy mươi ba đồng)*, trong đó số tiền nợ gốc là 1.035.499.999 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 7.316.959 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 1.157.223.915 đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 tiếp tục chịu các khoản tiền nợ lãi, lãi quá hạn và các khoản phát sinh cho đến khi thanh toán nợ vay theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Trường hợp ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 815661.18.340.4691497.BĐ ngày 21/12/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ được công chứng số: 9421, quyển số: 10 - TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

Trường hợp việc phát mãi tài sản bảo đảm không đảm bảo được nghĩa vụ thanh toán nợ thì ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ. Ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí và các chi phí phát sinh liên quan theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 được Toà án triệu tập hợp lệ theo quy định nhưng ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt không có lý do, vì vậy Toà án lập biên bản về việc không tiến hành hoà giải được.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa; tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng,

đầy đủ các trình tự thủ tục quy định; Nguyên đơn thực hiện đúng nghĩa vụ; Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

- Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 815657.18.340.4691497.TD ngày 21/12/2018, khế ước nhận nợ đính kèm số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/02/2026 là: 2.200.040.873 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm triệu, không trăm bốn mươi nghìn, tám trăm bảy mươi ba đồng)*, trong đó số tiền nợ gốc là 1.035.499.999 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 7.316.959 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 1.157.223.915 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 tiếp tục chịu các khoản tiền nợ lãi, lãi quá hạn và các khoản phát sinh cho đến khi thanh toán nợ vay theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

- Trường hợp ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 815661.18.340.4691497.BĐ ngày 21/12/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đ được công chứng số: 9421, quyển số: 10 - TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án: Bản sao hồ sơ pháp lý của Nguyên đơn; Bản sao hồ sơ tín dụng của Bị đơn (Hợp đồng tín dụng; CMND, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất). Toàn bộ tài liệu do Nguyên đơn cung cấp và được Tòa án thực hiện theo trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng số 815657.18.340.4691497.TD ngày 21/12/2018, khế ước nhận nợ đính kèm số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018. Vì vậy đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Bị đơn ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 có địa chỉ tại thôn 8, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do vì vậy Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử là đúng theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc.

Theo Hợp đồng cho vay số: 815657.18.340.4691497.TD, ngày 21/12/2018 kèm theo khế ước nhận nợ số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018, Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ cho ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 vay số tiền 1.100.000.000 đồng; Mục đích cho vay đầu tư tài sản cố định phục vụ chăm sóc cây hồ tiêu; Thời hạn cho vay kể từ ngày 26.12.2018 đến ngày ngày 25.12/2028 (ngày đáo hạn), trong đó ngày giải ngân của khoản vay là ngày: 25/12/2018; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 11,5%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 25.03.2019. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 25/06. 25.09.25/12 25/03 hàng năm (Ngày điều chỉnh lãi suất) và được xác định bằng lãi suất sản phâm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ xác định tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 4.%/năm; Lãi suất chậm trả tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang căn cứ tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Kỳ tính lãi đầu tiên của khoản vay sẽ bắt đầu vào ngày giải ngân của khoản vay đó và kết thúc vào ngày 19/6/2019. Các kỳ tỉnh lãi tiếp theo kỳ tính lãi đầu tiên theo quy định tại hợp đồng cho vay; Nợ gốc được thanh toán 10 kỳ (mỗi ký là 12 tháng) và trả vào ngày 20 của tháng dương lịch cuối cùng của kỳ trả nợ gốc. Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 20/12/2019, số tiền trả mỗi kỳ là 110.000.000 đồng. Sau khi Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ giải ngân theo hợp đồng đã ký kết, quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 19/6/2019 ông H và bà H1 chỉ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ số tiền nợ gốc là 64.500.000 đồng, sau đó ông H và bà H1 không thanh toán nợ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng thể hiện dưới hình thức văn bản, thể hiện sự tự nguyện, tự thỏa thuận giữa bên cho vay là Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ và bên vay là ông H, bà H1. Hợp đồng tín dụng đã thể hiện rõ về mức cho vay, phương thức cho vay, thời hạn cho vay, lãi suất cho vay, trả nợ gốc và lãi vốn vay, quyền và nghĩa vụ của bên cho vay; bên vay… đúng theo quy đinh tại khoản 2 Điều 100; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 10; Điều 11; Điều 12; Điều 13; Điều 18; Điều 19; Điều 20; Điều 23 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016.

Tại mục điểm c khoản 8.4.2.1 mục 8.4.2 của Hợp đồng cho vay số: 815657.18.340.4691497.TD, ngày 21/12/2018 thể hiện Nguyên đơn có quyền thu hồi nợ trước thời hạn nếu khách hàng vi phạm nội dung hợp đồng tín dụng. Theo phân kỳ trả nợ của khế ước nhận nợ số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018, thời điểm ông H , bà H1 có nghĩa vụ thanh toán nợ số tiền nợ gốc 110.000.000 đồng vào ngày 20/12/2019, tuy nhiên ông H và bà H1 không thanh toán được số

tiền nợ gốc của bất kỳ kỳ hạn trả tiền nợ gốc nào từ năm 2019 đến năm 2025. Mặt khác kết quả xác minh tại địa phương thể hiện, năm 2020 ông H đi chấp hành án đến năm 2024 ông trở về địa phương nhưng thường xuyên vắng mặt, còn bà H1 đã về quê sinh sống, nhiều lần Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ liên lạc nhằm hối thúc nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ nhưng không được. Vì vậy Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc 1.035.499.999 đồng là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu tính tiền lãi:

Tại Điều 2; khoản 8.1, 8.2 Điều 8 Hợp đồng cho vay số: 815657.18.340.4691497.TD, ngày 21/12/2018 và mục 4, mục 8, mục 9 khế ước nhận nợ số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018 thể hiện Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 11,5%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 25.03.2019. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 25/06. 25.09.25/12 25/03 hàng năm (Ngày điều chỉnh lãi suất) và được xác định bằng lãi suất sản phâm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Đ xác định tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 4.%/năm; Lãi suất chậm trả tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang căn cứ tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà không thanh toán được khoản tiền nợ lãi nào. Tính đến ngày 24/02/2026 số tiền nợ lãi mà ông H , bà H1 phải thanh toán là 1.164.540.874 đồng, trong đó tiền nợ lãi trong hạn là: 7.316.959 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là: 1.157.223.915 đồng (Có bảng kê chi tiết nợ gốc, lãi kèm theo).

Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi trong hạn, tiền nợ lãi quá hạn của Nguyên đơn đối với Bị đơn theo hợp đồng tín dụng số 815657.18.340.4691497.TD, ngày 21/12/2018, khế ước nhận nợ số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018 thể hiện cụ thể tại bảng kê tính lãi được lập ngày 25/02/2026 là có cơ sở, đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[3]. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Tại ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 815661.18.340.4691497.BĐ ngày 21/12/2018 được công chứng số 9421, quyển số: 10 - TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/12/2018 thể hiện Bị đơn thế chấp cho Nguyên đơn toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 86, diện tích: 3.605,4 m2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01346/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018; Thửa đất số 5, tờ bản đồ số: 86, diện tích: 9.378,7 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01347/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018; Thửa đất số 49, tờ bản đồ số: 85, diện tích: 18.523,2 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287714, số vào

sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01348/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018; Thửa đất số: 51, tờ bản đồ số: 85, diện tích: 40.660,4 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287715, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01349/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018. Việc thế chấp công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2026, thể hiện quyền sử dụng đất mà Bị đơn thế chấp cho Nguyên đơn đúng với hiện trạng thực tế, thửa đất trên hiện nay đã hoang hóa (cây điều và cây le, cây cỏ mọc um tùm) các thửa đất không ai quản lý, sử dụng, canh tác.

Xét thấy việc Bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất nói trên để đảm bảo cho khoản tiền vay thực hiện theo hợp đồng tín dụng số 815657.18.340.4691497.TD, ngày 21/12/2018, khế ước nhận nợ số LTI18339000320.ST01, ngày 21/12/2018. Vì vậy, trường hợp Bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc, tiền lãi thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Trường hợp toàn bộ số tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mãi mà không đủ để trả nợ thì Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền nợ còn thiếu cho Nguyên đơn. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bị đơn khi thanh toán xong các khoản nợ cho Nguyên đơn.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng tại phiên toà là có Căn cứ, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[4]. Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận, vì vậy Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*). Do Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) vì vậy Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*).

[5]. Về án phí: Căn cứ tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của NQ 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.

Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng + 2% (2.200.040.873 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 76.001.000 đồng (*Bảy mươi sáu triệu không trăm lẻ một nghìn đồng*) (làm tròn) và nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Lâm Đồng.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Q số tiền 37.004.000 đồng *(Ba mươi bảy triệu không trăm lẻ bốn nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng theo biên lai số 0007056, ngày 29/10/2025.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ các Điều 463, Điều 466, Điều 470 và Điều 282 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 10; Điều 11; Điều 12; Điều 13; Điều 18; Điều 19; Điều 20; Điều 23 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn căn cứ 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 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q với bị đơn ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1. Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/02/2026 là: 2.200.040.873 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm triệu, không trăm bốn mươi nghìn, tám trăm bảy mươi ba đồng)*, trong đó số tiền nợ gốc là 1.035.499.999 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín đồng*), tiền nợ lãi trong hạn là 7.316.959 đồng (*Bảy triệu ba trăm mười sáu nghìn chín trăm năm mươi chín nghìn đồng*), tiền nợ lãi quá hạn là 1.157.223.915 đồng (*Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu hai trăm hai mươi ba nghìn chín trăm mười lăm đồng*).

Kể từ ngày 26/02/2026 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 các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số: 815657.18.340.4691497.TD ngày 21/12/2018, khế ước nhận nợ đính kèm số LTI18339000320.ST01 với số tiền tạm tính đến ngày 25/02/2026.

Khi Bị đơn thanh toán xong các khoản nợ cho Nguyên đơn thì Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho Bị đơn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01346/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018 thửa đất số: 1, tờ bản đồ số: 86, diện tích: 3.605,4 m2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01347/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018 thửa đất số: 5, tờ bản đồ số: 86, diện tích: 9.378,7 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01348/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018 thửa đất số: 51, tờ bản đồ số: 85, diện tích: 40.660,4 m^2, địa chỉ: thôn

9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 287714, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01348/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 22/01/2018 thửa đất số: 49, tờ bản đồ số: 85, diện tích: 18.523,2 m^2, địa chỉ: thôn 9, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp Bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số số 078/18/TCCJ ngày 11/01/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/078/18/TCCJ ngày 19/01/2019 để thu hồi nợ theo trình tự thi hành án dân sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán Ngân hàng TMCP Q số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 76.001.000 đồng (*Bảy mươi sáu triệu không trăm lẻ một nghìn đồng*) (làm tròn) và nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Lâm Đồng.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Q số tiền 37.004.000 đồng *(Ba mươi bảy triệu không trăm lẻ bốn nghìn đồng)* tạm ứng án phí mà Ngân hàng TMCP Q đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng theo biên lai số 0007056, ngày 29/10/2025.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.*

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 9 (02 bản);
- Phòng THADS khu vực 9;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Đình Minh