

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 02/2026/KDTM-ST.

Ngày: 26-01-2026.

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 7 – LÂM ĐỒNG**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thùy và bà Hoàng Thị Hiền.

Thư ký phiên tòa: Ông Điều Smi, là Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 7 - Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Phan Xuân Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Lâm Đồng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 15/2024/TLST-KDTM ngày 26 tháng 11 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-KDTM ngày 26 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP H.

Địa chỉ: Đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H – Giám đốc trung tâm kiêm trưởng phòng Xử lý nợ - Trung tâm Xử lý nợ.

Địa chỉ: Đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lý Thanh V, sinh năm 1990 – Có mặt.

Địa chỉ: Tầng M, số G Phạm Ngọc T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đặng Thị Thuỳ D, sinh năm 1988 – Có mặt.

Địa chỉ: Số V, đường T, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên T.

Địa chỉ: Thôn I xã K, tỉnh Lâm Đồng (Thôn E, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1975 – Chức vụ: Giám đốc – Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1975 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn I xã K, tỉnh Lâm Đồng (Thôn E, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977 – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số O đường A, Tổ G, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Số O đường A, Tổ G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cũ).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 02-11-2022, Công ty TNHH Một thành viên T (sau viết tắt là Công ty T) ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 41006/22MN/HĐTD để vay Ngân hàng TMCP H (sau viết tắt là HBank) số tiền 3.500.000.000 đồng. HBank đã giải ngân cho Công ty T 400.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 11-5-2022, 800.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 17-5-2022 và 2.300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN04 ngày 28-12-2022. Thời hạn vay 06 tháng, mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay và lãi phạt quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Thôn 16, xã Đắk Sin, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 500743, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 01416 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15-7-2022 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Thôn 16, xã Đắk Sin, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 500730, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 01415 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15-7-2022. Tài sản đảm bảo được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 34882/22MN/HĐBĐ ngày 02-11-2022.

Từ tháng 6 năm 2023, Công ty T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. HBank nhiều lần đôn đốc, mời làm việc và yêu cầu trả nợ nhưng Công ty T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán.

Nay HBank khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T thanh toán 3.500.000.000 đồng nợ gốc, lãi tạm tính đến 15-12-2025 là 1.607.156.129 đồng, lãi kể từ ngày 16-12-2025 đến khi thanh toán xong theo mức thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp Công ty T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để

thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết nợ thì Công ty T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có mặt tại Tòa án để làm việc nên không có trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Th đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có mặt tại Tòa án để làm việc nên không có trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông Nguyễn Đức Th là chồng tôi. Ông Th là người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên T, việc kinh doanh do ông Th thực hiện, tôi hoàn toàn không biết.

Ngày 02-11-2022, Công ty T có ký hợp đồng, vay HBank số tiền 3.500.000.000 đồng, tôi có biết. Tôi và ông Nguyễn Đức Th có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, gồm thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17, diện tích 1046.8m² và thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23, diện tích 9524m² tại Thôn 16, xã Đắc Sin, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắk Nông để bảo lãnh cho khoản vay ngày 02-11-2022 của Công ty T. Chữ ký, tên Nguyễn Thị T trong cam kết thế chấp tài sản ngày 02-11-2022, văn bản cam kết bảo lãnh và hợp đồng thế chấp là của tôi. Việc Công ty T làm ăn thua lỗ không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng khởi kiện thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản thế chấp: Tôi thế chấp các thửa đất trên để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng số 41006/22 ngày 02-11-2022, ngoài ra không đảm bảo cho khoản vay nào khác, vì tài sản của tôi giá trị nhiều hơn khoản vay của Công ty T. Do đó, yêu cầu Tòa án căn cứ vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký để giải quyết về tài sản thế chấp, bảo đảm đúng quyền lợi của tôi.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên buộc Công ty T có nghĩa vụ thanh toán cho HBank 3.500.000.000 đồng nợ gốc, lãi tính tới ngày 26-01-2026 số tiền 1.681.889.429 đồng (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi). Tuyên Công ty T tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 27-01-2026 đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp Công ty T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì HBank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ thì Công ty T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T và người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Th đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T đã có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt Công ty TNHH Một thành viên T, ông Th, bà T.

Về việc giải quyết vụ án: Do Công ty TNHH Một thành viên T vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho vay. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; các Điều 298, 299, 317, 318, 319, 401 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên buộc Công ty TNHH Một thành viên T trả 3.500.000.000 đồng nợ gốc; lãi suất tính tới ngày xét xử sơ thẩm và lãi suất cho đến khi trả nợ xong theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký cho Ngân hàng TMCP H. Trường hợp không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng TMCP H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đã ký. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì Công ty TNHH Một thành viên T tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP H.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T có địa chỉ trụ sở chính tại Thôn I xã K, tỉnh Lâm Đồng (Thôn E, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ). Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Về việc vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi triệu tập nhiều lần đối với ông Nguyễn Đức Th, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên T - bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt làm việc, Tòa án đã tiến hành xác minh tại cơ quan Công an, kết quả xác định: Công dân Nguyễn Đức Th, số CCCD 030075014166 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn 2, xã Kiến Thành, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông. Hiện tại công dân Nguyễn Đức Th không sinh sống tại địa chỉ thường trú. Quá trình vắng mặt không khai báo với chính quyền địa phương, địa phương không nắm được thông

tin công dân Nguyễn Đức Th hiện sinh sống ở đâu và không nắm được thời gian trở lại địa phương. Ông Thúy không sinh sống tại nơi đăng ký thường trú, cũng là nơi đăng ký địa chỉ trụ sở chính của Công ty TNHH Một thành viên T nhưng không thông báo cho Ngân hàng TMCP H, là bên có quyền biết địa chỉ nơi cư trú mới. Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tiến hành thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với ông Thúy và Công ty TNHH Một thành viên T theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Đức Th đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do; bà Nguyễn Thị T có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên T, ông Th, bà T.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của HBank, Hội đồng xét xử nhận định:

Về chủ thể:

Công ty TNHH Một thành viên T được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lần đầu ngày 17-9-2012, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 02-12-2021, mã số doanh nghiệp 6400274359. Địa chỉ trụ sở chính tại Thôn I xã K, tỉnh Lâm Đồng (Thôn E, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ); người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1975, CCCD số 0300750141XX, cấp ngày 12-8-2021. Tình trạng pháp lý của Công ty hiện nay trên Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp: Đang hoạt động (Thông tin do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lâm Đồng cung cấp ngày 10-11-2025).

Ngân hàng HBank được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần lần đầu ngày 11-8-1992. Địa chỉ trụ sở chính tại Đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Tổng Giám đốc.

2.1 Xét hợp đồng tín dụng:

Ngày 02-11-2022, Công ty T ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 41006/22MN/HĐTD với HBank để cấp hạn mức tín dụng số tiền 3.500.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản, phân bón và thuốc bảo vệ thực vật; thời hạn hiệu lực của hạn mức là 36 tháng, kể từ ngày ký đến ngày 02-11-2025.

Hợp đồng được người đại diện hợp pháp của Công ty T, ông Nguyễn Đức Th ký tên, đóng dấu. HBank do đại diện theo ủy quyền là Chi nhánh Đắk Nông, do bà Trần Thị Minh Hạnh, làm đại diện theo Quyết định ủy quyền số 693/2020/QĐ-TGĐ ngày 07-4-2020 của Tổng Giám đốc và số 11/2021/QĐ-GĐTT ngày 02-8-2021 của Giám đốc Trung tâm QL&HTTD ký tên, đóng dấu. Ngoài ra, Hợp đồng có xác nhận đồng ý của bên bảo đảm là ông Nguyễn Đức Th và bà Nguyễn Thị T.

Ngày 28-12-2022, Công ty T, do ông Nguyễn Đức Th là người đại diện theo pháp luật ký đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN04, vay HBank 2.300.000.000đ (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*), thời hạn vay 6 tháng, từ ngày 29-12-2022 đến ngày 28-6-2023, mục đích để thanh toán bảng kê mua hàng hóa với lãi suất 12%/năm, cố định trong 3 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, gốc được trả khi đến hạn, lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 5 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 05-01-2023.

Ngày 11-5-2023, Công ty T, do ông Nguyễn Đức Th là người đại diện theo pháp luật ký đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05, vay HBank 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*), thời hạn vay 6 tháng, từ ngày 12-5-2023 đến ngày 11-11-2023 để thanh toán tiền mua nông sản với lãi suất 13%/năm, cố định trong 3 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, gốc được trả khi đến hạn, lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 5 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 05-6-2023.

Ngày 17-5-2023, Công ty T, do ông Nguyễn Đức Th là người đại diện theo pháp luật ký đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN06, vay HBank 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*), thời hạn vay 6 tháng, từ ngày 18-5-2023 đến ngày 17-11-2023 để thanh toán tiền mua nông sản với lãi suất 13%/năm, cố định trong 3 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, gốc được trả khi đến hạn, lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 5 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 05-6-2023.

Lãi quá hạn thỏa thuận tại điểm d khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 41006/22MN/HĐTD ngày 02-11-2022, được tính bằng 150% lãi cho vay trong hạn, áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi chậm trả lãi thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 41006/22MN/HĐTD ngày 02-11-2022, được tính bằng 10%/năm và có thể được điều chỉnh theo quy định của HBank trên cơ sở phù hợp với quy định trong từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng các bên ký kết có nội dung, hình thức phù hợp và đã phát sinh hiệu lực thi hành theo quy định tại các Điều 398, 401 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

Từ tháng 6 năm 2023, Công ty T bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của HBank. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của HBank đối với Công ty T về việc trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Cần buộc Công ty T trả nợ gốc, lãi cho HBank theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 41006/22MN/HĐTD ngày 02-11-2022; các khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 28-12-2022; số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 11-5-2023 và số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 17-5-2023, cụ thể:

Tổng nợ gốc: $2.300.000.000 + 400.000.000 + 800.000.000 = 3.500.000.000$ đồng.

Lãi trên nợ gốc trong hạn: 84.579.691 đồng.

Lãi trên nợ gốc quá hạn (tính đến ngày 26-01-2026): 1.576.755.396 đồng.

Lãi chậm trả lãi (tính đến ngày 26-01-2026): 20.554.342 đồng.

Tổng nợ gốc và lãi Công ty T phải thanh toán cho HBank tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26-01-2026 là: 5.181.889.429 đồng.

2.2 Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 34882/22MN/HĐBĐ ngày 02-11-2022, bên thế chấp ông Nguyễn Đức Th, bà Nguyễn Thị T; bên nhận thế chấp HBank:

Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại Thôn 16, xã Đắc Sin, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông (cũ), diện tích $9524m^2$; được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DE 500730 ngày 15-7-2022 và quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Thôn 16, xã Đắc Sin, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông (cũ), diện tích $1046,8m^2$; được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DE 500743 ngày 15-7-2022. Chủ thể ký kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc. Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại các Điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự. Đã được công chứng ngày 02-11-2022; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắc R'Lấp, được xác nhận thế chấp ngày 03-11-2022 theo quy định tại Điều 298 của Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Đây là hợp đồng hợp pháp và đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ trên đất không có tài sản. Tổng diện tích 02 thửa đất là $11166,4m^2$ (ranh đất do đại diện HBank xác định).

Do Công ty T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, căn cứ Điều 299 của Bộ luật Dân sự, HBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 34882/22MN/HĐBĐ ngày 02-11-2022 để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không trả được hết nợ, Công ty T có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ đã vay, lãi cho HBank theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của HBank được chấp nhận nên Công ty T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc quyền sử dụng đất thế chấp: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện của HBank được chấp nhận nên Công ty T phải chịu 7.154.000 đồng. HBank đã nộp tạm ứng nên Công ty T phải hoàn trả cho HBank 7.154.000 đồng. HBank được nhận lại 7.846.000 đồng tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, điểm e khoản 1 Điều 192, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 298, 299, 317, 318, 319, 401 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên T phải trả cho Ngân hàng TMCP H số tiền 5.181.889.429đ (*Năm tỷ một trăm tám mươi một triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi chín đồng*), gồm 3.500.000.000đ (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*) nợ gốc, 1.681.889.429đ (*Một tỷ sáu trăm tám mươi một triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi chín đồng*) tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, 26-01-2026.

Kể từ ngày 27-01-2026, Công ty TNHH Một thành viên T tiếp tục chịu tiền lãi tính trên nợ gốc và lãi chậm trả lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 41006/22MN/HĐTD ngày 02-11-2022, các khế ước nhận nợ số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 28-12-2022; số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 11-5-2023 và số 41006/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 17-5-2023 cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại Thôn 16, xã Đắc Sin, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông (cũ); được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DE 500730 ngày 15-7-2022 và quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Thôn 16, xã Đắc Sin, huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông (cũ); được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DE 500743 ngày 15-7-2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 34882/22MN/HĐBĐ để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không trả được hết nợ, Công ty TNHH Một thành viên T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP H.

2. Về án phí:

Công ty TNHH Một thành viên T phải nộp 113.181.889đ (*Một trăm mười ba triệu một trăm tám mươi một nghìn tám trăm tám mươi chín đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP H 56.043.000đ (*Năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003136 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (cũ) tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Lâm Đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc quyền sử dụng đất thế chấp: Công ty TNHH Một thành viên T phải chịu số tiền 7.154.000đ (*Bảy triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*). Do Ngân hàng TMCP H đã nộp tạm ứng nên Công ty TNHH Một thành viên T phải trả 7.154.000đ (*Bảy triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*) cho Ngân hàng TMCP H. Ngân hàng TMCP H được nhận lại 7.846.000đ (*Bảy triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký và đóng dấu

Lê Thị Thu Hà