TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **31**/2026/DS-ST
Ngày: 05-5-2026.
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10, TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Văn Toàn
2. Ông Nguyễn Trung Lưu

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thị Minh Trang, Cán bộ Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2025/TLST- DS, ngày 19 tháng 11 năm 2025, về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2026/QĐXXST-DS ngày: 30/3/2026 và Quyết định Hoãn phiên tòa số: 44/2026/QĐST-DS ngày: 15/4/2026 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á
Địa chỉ: số D, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: ông Từ Tiến P, Tổng giám đốc;
Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đình L, PGĐ Phòng quản lý nợ, ông L ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thành N, tham gia tố tụng.

Bị đơn: 1. Ông Lê Thiện H, sinh năm 1983;
2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986;
Cùng địa chỉ: thôn X, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa có mặt Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có mặt, ông Lê Thiện H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Thành N trình bày: ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á (sau đây gọi là Ngân hàng) theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823 ngày 24/8/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số PTT.CN.448.240823 ngày 24/8/2023, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823/SĐBS-01 ngày 05/9/2023. Số tiền cho vay: 4.500.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Sản xuất kinh

doanh, Bổ sung vốn lưu động, Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán phế liệu, phế phẩm kim loại, phi kim loại. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Phương thức giải ngân: được quy định trong từng Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: 6 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân. Lãi suất trong hạn: Được quy định trong Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ cụ thể. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Trong quá trình vay Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 số tiền: 3.200.000.000 đồng. Ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 đã trả tổng cộng: 782.361.175 đồng, cụ thể: tổng lãi: 82.260.175 đồng; tổng gốc: 700.101.000 đồng.

Dư nợ (gốc và lãi) tính đến ngày 05/5/2026 tổng cộng là 2.806.402.148 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 2.499.899.000 đồng, lãi trong hạn 37.675.258 đồng, lãi quá hạn 265.700.817 đồng, phạt chậm trả lãi 3.127.073 đồng.

Tài sản thế chấp cho khoản nợ tại Ngân hàng là toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số PTT.BĐCN.369.120422 ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1699; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 13/4/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PTT.BĐCN.369.120422/SĐBS-01 ngày 24/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2022, Cam kết thế chấp tài sản ngày 13/4/2022. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại: (1).Thửa đất số 361, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541451 (số vào sổ cấp GCN: CS 11895) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019; (2). Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541450 (số vào sổ cấp GCN: CS 11893) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019.

Ông H và bà H1 đã không thanh toán nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay nêu trên, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay đã ký kết với Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nợ bằng nhiều hình thức: Gọi điện, nhắn tin, gửi thông báo quá hạn, đến nhà làm việc, tuy nhiên ông H và bà H1 không hợp tác thực hiện. Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân dân Khu vực 10 - Lâm Đồng, giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 trả cho Ngân hàng TMCP Á tổng số nợ tạm tính đến ngày 05/5/2026 là 2.806.402.148 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 2.499.899.000 đồng, lãi trong hạn 37.675.258 đồng, lãi quá hạn 265.700.817 đồng, phạt chậm trả lãi 3.127.073 đồng.

2. Buộc ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ tính kể từ ngày 06/5/2026 đến ngày trả hết nợ.

3. Nếu ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại:

- Thửa đất số 361, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541451 (số vào sổ cấp GCN: CS 11895) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019;

- Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541450 (số vào sổ cấp GCN: CS 11893) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019.

Tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp tài sản số PTT.BĐCN.369.120422 ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1699; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 13/4/2022. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PTT.BĐCN.369.120422/SĐBS-01 ngày 24/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2022. Cam kết thế chấp tài sản ngày 13/4/2022.

4. Về chi phí tố tụng và án phí: ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị H1: Tôi và ông Lê Thiện H đã ly hôn từ tháng 11/2023, hiện nay mạnh ai nấy sống, tôi không thường xuyên liên lạc với ông H, nay Ngân hàng khởi kiện, tôi đồng ý trả tổng số tiền gốc, tiền lãi của hợp đồng cho vay tạm tính đến ngày 05/5/2026 là 2.806.402.148 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 2.499.899.000 đồng, lãi trong hạn 37.675.258 đồng, lãi quá hạn 265.700.817 đồng, phạt chậm trả lãi 3.127.073 đồng.

Tôi đồng ý thỏa thuận kể từ ngày 06/5/2026, tôi vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo các hợp đồng mà chúng tôi đã ký với Ngân hàng và đồng ý chịu án phí và các chi phí liên quan khác. Nếu tôi không thực hiện việc trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu các Cơ quan có chức năng thi hành án có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản mà chúng tôi đã thế chấp như Ngân hàng đã liệt kê, để Ngân hàng TMCP Á thu hồi nợ.

Bị đơn ông Lê Thiện H: vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên hòa giải của Tòa án không lý do, không ký các văn bản do Tòa án tống đạt, không gửi bản trình bày ý kiến, không làm đơn xin vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày của ông H.

***Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến*:**

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, Viện kiểm sát có ý kiến như sau: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn ông Lê Thiện H chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á; buộc bị

đơn ông Lê Thiện H, bà Nguyễn Thị H1 thanh toán số tiền nợ còn thiếu tính đến ngày 05/5/2026 là 2.806.402.148 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vụ án đã được Tòa án hòa giải nhưng không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu:

Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tại thời điểm ký kết hợp đồng bị đơn ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 có địa chỉ tại thôn X, phường B, tỉnh Lâm Đồng nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng.

Về thời hiệu khởi kiện: theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 21, 22/7/2025 nên vụ án vẫn còn thời hiệu.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 trả cho Ngân hàng TMCP Á tổng số nợ tạm tính đến ngày 05/5/2026 là 2.806.402.148 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 2.499.899.000 đồng, lãi trong hạn 37.675.258 đồng, lãi quá hạn 265.700.817 đồng, phạt chậm trả lãi 3.127.073 đồng. Buộc ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ tính kể từ ngày 06/5/2026 đến ngày trả hết nợ. Nếu ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số 361, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541451 (số vào sổ cấp GCN: CS 11895) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019 và Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541450 (số vào sổ cấp GCN: CS 11893) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019. Các tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á căn cứ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số PTT.BĐCN.369.120422 ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1699; đăng ký thế chấp tại Chi

nhánh Văn phòng Đ ngày 13/4/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PTT.BĐCN.369.120422/SĐBS-01 ngày 24/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2022. Cam kết thế chấp tài sản ngày 13/4/2022.

Xét yêu cầu trên HĐXX nhận thấy: giữa Ngân hàng TMCP Á, ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823 ngày 24/8/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số PTT.CN.448.240823 ngày 24/8/2023, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823/SĐBS-01 ngày 05/9/2023, cụ thể số tiền cho vay ghi trong hợp đồng: 4.500.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: được quy định trong từng Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: 6 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân. Lãi suất trong hạn: Được quy định trong Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ cụ thể. Lãi suất quá hạn:150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Trong quá trình vay Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 số tiền: 3.200.000.000 đồng. Ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 đã trả tổng cộng: 782.361.175 đồng, cụ thể: tổng lãi: 82.260.175 đồng; tổng gốc: 700.101.000 đồng. Dư nợ tính đến ngày 05/5/2026 là 2.806.402.148 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 2.499.899.000 đồng, lãi trong hạn 37.675.258 đồng, lãi quá hạn 265.700.817 đồng, phạt chậm trả lãi 3.127.073 đồng. Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận bởi những người có đủ thẩm quyền. Về hình thức, nội dung của hợp đồng cũng không vi phạm điều cấm, không trái với các quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng tín dụng này là hợp pháp. Do vậy, sau khi ký thì các bên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ nên buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình giải ngân số tiền cho vay, bà Nguyễn Thị H1 ông Lê Thiện H đã nhận đủ số tiền vay của hợp đồng là 3.200.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm triệu đồng*) theo Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 470465079 ngày: 21/01/2025 và 470595629 ngày: 22/01/2025. Tuy nhiên, sau đó bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Thiện H không thực hiện việc trả nợ đúng hạn, làm phát sinh nợ quá hạn như vậy đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay. Tổng số tiền còn nợ đến ngày 05/5/2026 là 2.806.402.148 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện thông báo, gửi Thông báo nợ, lập Biên bản làm việc... nhằm xử lý khoản nợ quá hạn nhưng bà H1, ông H thường xuyên không thực hiện theo cam kết trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy chứng tỏ phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thực hiện đúng các nội dung đã ký kết trong hợp đồng do vậy việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ là phù hợp.

Về tiền lãi: Do Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823 ngày 24/8/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số PTT.CN.448.240823 ngày 24/8/2023, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823/SĐBS-01 ngày 05/9/2023 mà bà Nguyễn Thị H1 ông Lê Thiện H đã ký với Ngân hàng TMCP Á phù hợp với các quy định của pháp luật nên các bên phải tuân thủ đúng nội dung của hợp đồng. Phía bị đơn phải có trách nhiệm tiền lãi như hợp đồng đã ký kết. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn tổng số nợ tính đến ngày 05/5/2026 là: 306.503.148 đồng; gồm lãi trong hạn 37.675.258 đồng, lãi quá hạn 265.700.817 đồng, phạt chậm trả lãi 3.127.073 đồng.

Bà H1 và ông H phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ kể từ ngày 06/5/2026 cho đến ngày bà H1 và ông H trả hết nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản nợ vay của Ngân hàng là toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 361, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541451 (số vào sổ cấp GCN: CS 11895) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019 và thửa đất số 360, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541450 (số vào sổ cấp GCN: CS 11893) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019, Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số PTT.BĐCN.369.120422 ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1699; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 13/4/2022. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PTT.BĐCN.369.120422/SĐBS-01 ngày 24/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2022. Cam kết thế chấp tài sản ngày 13/4/2022, bị đơn đồng ý thế chấp các tài sản này để đảm bảo cho khoản nợ vay, các bên cũng thỏa thuận đồng ý xử lý tài sản thế chấp khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nay phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc nguyên đơn yêu cầu nếu bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Thiện H không trả nợ hoặc không trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất là các thửa đất nêu trên để thanh toán nợ vay cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Sau khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu giá trị tài sản thế chấp không đủ trả các khoản nợ và chi phí phát trong hợp đồng thì buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Thiện H phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại (nếu có) để trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Từ những nhận định trên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

[3] Về án phí, và chi phí tố tụng:

Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí Dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào: Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 233, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Luật Thi hành án Dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Thiện H phải trả cho Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền tính đến ngày 05/5/2026 là 2.806.402.148 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 2.499.899.000 đồng, lãi trong hạn 37.675.258 đồng, lãi quá hạn 265.700.817 đồng, phạt chậm trả lãi 3.127.073 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/5/2026) bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Thiện H còn phải tiếp tục thực hiện trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo quy định đã ký kết của Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823 ngày 24/8/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số PTT.CN.448.240823 ngày 24/8/2023, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PTT.CN.445.240823/SĐBS-01 ngày 05/9/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 470465079 ngày 21/01/2025 và số 470595629 ngày 22/01/2025.

Nếu bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Thiện H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 361, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541451 (số vào sổ cấp GCN: CS 11895) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019 và thửa đất số 360, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Thiện H và bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 541450 (số vào sổ cấp GCN: CS 11893) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/10/2019.

Tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á căn cứ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số PTT.BĐCN.369.120422 ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1699; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 13/4/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PTT.BĐCN.369.120422/SĐBS-01 ngày 24/8/2023 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2022. Cam kết thế chấp tài sản ngày 13/4/2022.

Nếu giá trị tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Thiện H phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại (nếu có) để trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

3. Về án phí: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị H1 ông Lê Thiện H phải chịu 88.128.042 đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Ngày 13/11/2025 nguyên đơn đã nộp 42.119.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008435, ngày 13/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng thu nay được hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Á.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H1 ông Lê Thiện H phải hoàn trả số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Á.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, đối với nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 kể từ ngày tuyên án (05/5/2026), đối với bị đơn ông Lê Thiện H kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án nơi cư trú.

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 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:
- Các đương sự;
- VKSND KV-10-LĐ;
- Phòng Thi hành án DS KV 10-LĐ;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

TAND KHU VỰC 10
N2U050526.TLQDDA
1064

Nguyễn Thị Bích Ngọc