

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 332/2025/DS-ST
Ngày: 14-10-2025
(*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 10 – LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Yến Linh.
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kiều Thu.
2. Ông Lê Văn Toàn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương – Cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thơ – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 500/2024/TLST-DS ngày 27/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 261/2025/QĐXXST-DS ngày 09/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 340/2025/QĐST – DS ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ;

Địa chỉ trụ sở chính: Tháp N, A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Tuấn K – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B theo Quyết định số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 của Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ.

Người được ủy quyền lại: Ông Lương Văn N, chức vụ: Phó Giám đốc, làm đại diện theo Quyết định số 153/QĐ-BIDV BT ngày 01/7/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Trung T1, chức vụ: Giám đốc Phòng G, Theo Quyết định số 154/QĐ-BIDV.BT ngày 01/7/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B.

Bị đơn: Ông Nguyễn Việt H – sinh năm: 1968.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 – sinh năm: 1970.

Địa chỉ: phố D, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Tại phiên tòa có mặt người đại diện ủy quyền của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T2 trình bày:

Ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) theo Hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản này sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020, cụ thể: Số tiền cho vay theo hợp đồng: 2.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 180 tháng (kể từ ngày 30/7/2019 đến ngày 30/7/2034); Thời hạn thanh toán gốc: Trả gốc hàng tháng vào ngày 25; Thời hạn thanh toán lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 25; Mục đích vay vốn: Vay hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 26, khu dân cư H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng); tổng số tiền gốc, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 17/7/2025 là: 1.390.305.720 đồng, bao gồm: Dư nợ gốc 1.200.000.000 đồng; tổng lãi 178.628.884 đồng; lãi phạt 11.676.836 đồng.

Tài sản đảm bảo nợ vay:

Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 theo Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng tài sản là:

Quyền sử dụng đất tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 585378 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 08914, cập nhật biến động ngày 26/3/2018. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh phòng đăng ký huyện H ngày 22/10/2019.

Trong thời gian qua, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bên vay để yêu cầu chủ động thu xếp nguồn trả nợ ngân hàng. Bên vay đã đưa nhiều phương án trả nợ nhưng vẫn không thực hiện được, không thanh toán cho ngân hàng.

Bên vay đã vi phạm các cam kết tại Hợp đồng tín dụng số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020 giữa ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B – Phòng G. Hiện khoản vay đang bị quá hạn nhiều kỳ và đã chuyển nợ xấu.

Nay Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) kính đề nghị Q Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác phát sinh theo các Hợp đồng cho vay nêu trên.

Tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 17/7/2025 là: 1.390.305.720 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi triệu ba trăm linh năm nghìn bảy trăm hai mươi đồng), bao gồm: Dư nợ gốc 1.200.000.000 đồng; tổng lãi 178.628.884 đồng; lãi phạt 11.676.836 đồng.

Đồng thời, ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 còn phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi phát sinh cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trả nợ một phần hoặc không trả nợ, đề nghị Tòa án yêu cầu các Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo mà ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác phát sinh theo các Hợp đồng cho vay, tính đến ngày 14/10/2025, cụ thể: nợ gốc 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng. Tổng cộng: 1.426.221.447 đồng.

Ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 là bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có bản tự khai. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có tiến hành thủ tục niêm yết thông báo về việc thụ lý vụ án cho ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 biết Tòa án có thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B – Phòng G nhưng ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án về việc khởi kiện nêu trên, Tòa án không thể tiến hành hòa giải được. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát 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 đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 BLTTDS năm 2015, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn mở phiên tòa, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015. Thời hạn gửi hồ sơ cho VKS nghiên cứu đúng theo quy định tại Điều 220 BLTTDS năm 2015; Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng các quy định của BLTTDS năm 2015.

- Về nội dung: Viện kiểm sát thấy rằng tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện đầy đủ nên căn cứ vào các Điều 5, 70, 71, 91, 227, 228, 233 BLTTDS 2015; Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 BLDS 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn:

Buộc ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác phát sinh theo các Hợp đồng cho vay nêu trên.

Tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 14/10/2025, cụ thể: nợ gốc 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng. Tổng cộng: 1.426.221.447 đồng.

Đồng thời, ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng số

270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1).

- Trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ được ghi trong giao dịch dân sự, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở”. Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ, tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng đúng quy định, nhưng bị đơn không đến Tòa án để giải quyết là không chấp hành đúng quy định tố tụng. Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt bị đơn theo quy định Điều 227, 228 BLTTDS năm 2015.

Hợp đồng tín dụng số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản này sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020, vay số tiền 2.000.000.000 đồng; thời hạn vay 180 tháng (từ ngày 30/7/2019 đến 30/7/2034); mục đích vay: vay hoàn vốn nhận chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 26, khu dân cư H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng); lãi suất cho vay trong hạn: 10,9%/năm và sau đó được điều chỉnh vào ngày 01/01 và 01/07 hàng năm theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Theo đó, tại Hợp đồng tín dụng ký kết ngày 11/7/2019, ngân hàng giải ngân cho ông H, bà H1 vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng tính từ ngày giải ngân đến 30/7/2034; lịch trả gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng, gốc trả 180 kỳ.

Xét thấy, tại hợp đồng tín dụng nêu trên thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất quá hạn, phù hợp với quy định tại thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Toàn bộ tiền vay vốn của ông H, bà H1 được bảo đảm bằng hình thức thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 434/2019/12671323/HĐBĐ ngày 22/10/2019 được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/10/2019, chi nhánh B1 đã đăng ký thế chấp đối với tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 585378 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/7/2017, số vào sổ cấp GCN CS 08914, cập nhật biến động ngày 26/3/2018.

Tài sản được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật. Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Ngân hàng P từ tất cả các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà H1 không trả lãi và gốc theo thỏa thuận nên khoản vay chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng B1 đã nhiều lần liên lạc với ông H, bà H1 gửi thông báo nợ quá hạn, lập biên bản làm việc thông báo nợ, phương án xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ, nhưng ông H, bà H1 vẫn không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng là vi phạm cam kết tại hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 14/10/2025, cụ thể: nợ gốc

1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng. Tổng cộng: 1.426.221.447 đồng.

Ngân hàng B1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà H1 trả nợ số tiền nợ nêu trên theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp ông H, bà H1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng B1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

Đề xuất, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS năm 2015; Điều 280, 357, 466 BLDS năm 2015; Điều Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (SĐ, BS năm 2017), đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tạm tính tiền gốc, lãi đến ngày 14/10/2025, cụ thể: nợ gốc 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng. Tổng cộng: 1.426.221.447 đồng.

Trường hợp ông H, bà H1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng B1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết 326/ 2016 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

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 khu vực 10 – Lâm Đồng, 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 hợp đồng bị đơn ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có địa chỉ tạm trú tại khu phố D, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, 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 – Lâm Đồng.

Về việc vắng mặt của bị đơn: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử.

[2] Về thời hiệu:

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 Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 25/3/2024 nên vụ án vẫn còn thời hiệu.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/10/2025, cụ thể: nợ gốc 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng. Tổng cộng: 1.426.221.447 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) số tiền lãi quá hạn phát sinh quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản này sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020, mà ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đã ký với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) kể từ ngày 11/7/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Nếu ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 không trả được nợ, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1) được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm bằng hình thức thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 434/2019/12671323/HĐBĐ ngày 22/10/2019, tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 585378 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/7/2017, sổ vào sổ cấp GCN CS 08914, cập nhật biến động ngày 26/3/2018.

- Nếu 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 Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đối với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1 – Bình Thuận) và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có) mà không đủ thanh toán hết khoản nợ ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Do bị đơn vắng mặt nên không thể hiện được ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không tiến hành hòa giải được.

Xét yêu cầu trên HĐXX nhận thấy: Giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B (B1 – Bình Thuận) và ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản này sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020 cụ thể: Số tiền cho vay theo hợp đồng: 2.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 180 tháng (kể từ ngày 30/7/2019 đến ngày 30/7/2034); Thời hạn thanh toán gốc: Trả gốc hàng tháng vào ngày 25; Thời hạn thanh toán lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 25; Mục đích vay vốn: Vay hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 26, khu dân cư H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng); lãi suất vay trong hạn: 10,9%/năm, và sau đó được điều chỉnh vào ngày 01/01 và 01/7 hàng năm theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh; lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

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, ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đã nhận đủ số tiền vay của hợp đồng là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản này sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020.

Tuy nhiên, sau đó ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 không thực hiện việc trả nợ, làm phát sinh nợ quá hạn như vậy đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 14/10/2025, cụ thể: nợ gốc 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng. Tổng cộng: 1.426.221.447 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 ông H và bà H1 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: Hợp đồng tín dụng số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản này sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020, mà ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đã ký với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B (B1 – Bình Thuận) 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 trả: lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng 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 theo Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 585378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 08914, cập nhật biến động ngày 26/3/2018. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh phòng đăng ký huyện H ngày 22/10/2019. Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số 434/2019/12671323/HĐBĐ được công chứng tại Văn Phòng C ngày 29/10/2024, được đăng ký GDDB tại Chi nhánh phòng đăng ký thành phố Phan Thiết ngày 24/07/2019 quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số đồng ý thế chấp tài sản này để đảm bảo cho khoản nợ vay. Và tại Điều 9 của Hợp đồng 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 ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 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 khác gắn liền với đất theo chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 585378 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 08914, cập nhật biến

động ngày 26/3/2018. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh phòng đăng ký huyện H ngày 22/10/2019 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 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 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, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát khu vực 10 – Lâm Đồng là phù hợp.

[4] Về án phí:

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 tiền 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/ Áp dụng: 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 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 T3 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

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

Buộc ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B (B1) số tiền là: 1.426.221.447 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu hai trăm hai mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng), bao gồm: Dư nợ gốc 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 209.937.377 đồng; lãi quá hạn 16.284.070 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (14/10/2025) ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 còn phải tiếp tục thực hiện trả toàn bộ số tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ và các khoản phí, lệ phí theo quy định đã ký kết các Hợp đồng tín dụng số số 270/2019/12671323/HĐTD ký ngày 11/7/2019 và Văn bản này sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 65/2020/12671323/HĐTD ký ngày 24/4/2020 và Hợp đồng thế chấp số 434/2019/12671323/HĐBĐ được công chứng tại Văn Phòng C ngày 22/10/2019, được đăng ký GĐDB tại Chi nhánh phòng đăng ký huyện H ngày 22/10/2019 được ký kết vào ngày 11/7/2019 cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B (B1).

Nếu ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B (B1) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự xử lý tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 585378 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 08914, cập nhật biến động ngày 26/3/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu giá trị tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì buộc ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 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.

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 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.

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. Ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải chịu 54.786.643 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Ngày 27/11/2024 nguyên đơn đã nộp 25.341.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002416 do Chi cục hành án dân sự thành phố P (nay là Chi cục hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng) thu nay được hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B (B1).

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải hoàn trả lại số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí tố tụng cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B (B1).

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 kể từ ngày tuyên án (14/10/2025), đối với bị đơn 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 10 – Lâm Đồng;
- THADS khu vực 10 – Lâm Đồng;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đỗ Thị Yến Linh