

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày: 25/9/2025

*“V/v Tranh chấp về hợp đồng
dân sự vay tài sản”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nghiêm Văn Hải

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nông Văn Điền

2/ Ông Cao Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàng Sĩ Hiến, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 về *“Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).

Địa chỉ: Tòa VPBank Tower, số 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Thành T chức vụ: phó giám đốc Trung tâm thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Đình H; địa chỉ: số 485B, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Bàn Cờ, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số 180 - 182 Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

2/. Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng: Công ty cổ phần MBN Jupiter

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Central Point, số 219 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T – Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh V, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 72, Thông Thiên Học, Phường X - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

3/. *Bị đơn:* Ông Phùng Văn T, sinh năm 1991

Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1993

Cùng trú tại: Thôn 4, xã Đa H, tỉnh Lâm Đồng (Trước là thôn 4, xã Hà Lâm, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng).

4/. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1958; Căn cước công dân số 051158002232; trú tại: thôn 11, xã Đa H, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông V, ông H, bà T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T, bà A vắng mặt lần hai không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, văn bản trình bày ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt VPBank) và Công ty cổ phần MBN Jupiter (viết tắt Jupiter) thể hiện:

VPBank với ông Phùng Văn T (viết tắt ông T) và bà Nguyễn Thị Ngọc A (viết tắt bà A) đã ký kết Hợp đồng cho vay cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ký ngày 08/02/2023; VPBank cho ông T, bà A vay số tiền: 7.560.000.000đ (Bảy tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng); ông T và bà A đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ 08/02/2023, với số tiền 7.560.000.000đ (Bảy tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng); Thời hạn cho vay 240 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua 03 BĐS tại Thửa 272 TBĐS 7 tại thị trấn Đa M'ri, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng + Thửa 208 TBĐS 4 tại thị trấn Đa M'ri, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng + Thửa 243 TBĐS 15 tại thôn 13, xã Hà Lâm, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng; Lãi suất thời điểm giải ngân 12.8%/năm; Lãi suất cho vay trong hạn cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời gian cố định lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo; Lãi suất tham chiếu áp dụng đối với khoản vay có thời hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay cộng (+) biên độ 3%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngày 08/02/2023 Ngân hàng đã giải ngân, ông T và bà A đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ ngày 10/02/2023.

- Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ký ngày 12/10/2023; VPBank cho ông T, bà A vay số tiền: 850.000.000đ (*Tám trăm năm mươi triệu đồng*); Thời hạn cho vay 120 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình; Lãi suất thời điểm giải ngân 12%/năm; Lãi suất cho vay trong hạn cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời gian cố định lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo; Lãi suất tham chiếu áp dụng đối với khoản vay có thời hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay cộng (+) biên độ 2,5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngày 12/10/2023 Ngân hàng đã giải ngân theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 12/10/2023 của ông T, bà A.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là:

1) Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, TĐĐ số 07, diện tích 6266 m²; Toạ lạc tại: Thị trấn Đa M'ri, huyện Đa Huoai – nay là xã Đa Huoai 2, 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 DA 943961, số vào sổ cấp GCN: CS03077 do Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/03/2021. Theo Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-03, công chứng số 566, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-03 ngày 07/02/2023, công chứng số 7089, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 cùng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy Trang, tỉnh Lâm Đồng (Văn phòng Công chứng Minh Tâm cũ), địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đăng ký giao đảm bảo ngày 09/02/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đa Huoai (nay là khu vực Đa Huoai).

2) Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số: 04; diện tích 1113,60 m²; Toạ lạc: Thị trấn Đa M'ri, huyện Đa Huoai - nay là xã Đa Huoai 2, 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 CT 826858, số vào sổ cấp GCN: CS02206 do Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/11/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/04/2022. Theo Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-02, công chứng số 568, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy Trang, tỉnh Lâm Đồng (Văn phòng Công chứng Minh Tâm cũ), địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/02/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đa Huoai (nay là khu vực Đa Huoai).

3) Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số: 40; diện tích 192m²; Toạ lạc: Thôn 4, xã Hà Lâm, huyện Đa Huoai - nay là xã Đa Huoai 2, 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 BU 208382, số vào sổ cấp GCN: CH 00862 do UBND huyện Đạ Huoai tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 11/12/2014, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 17/12/2018.

4) Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số: 40; diện tích 192m²; Toạ lạc: Thôn 4, xã Hà Lâm, huyện Đạ Huoai - nay là xã Đạ Huoai 2, 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 BU 208358, số vào sổ cấp GCN: CH 00855 do UBND huyện Đạ Huoai tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/12/2014, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 17/12/2018.

Theo Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-01, công chứng số 571, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy Trang, tỉnh Lâm Đồng (Văn phòng Công chứng Minh Tâm cũ), địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đăng kí giao dịch đảm bảo ngày 09/02/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Đạ Huoai (nay là khu vực Đạ Huoai).

Ngày 05/10/2023, ông T và bà A đề nghị ngân hàng thu nợ 01 phần nợ gốc của Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 với lý do: Khách hàng tắt toán một phần khoản vay, xuất kho một phần tài sản bảo đảm và ông T, bà A đã trả số tiền 1.064.320.110đồng. Trong đó, tiền gốc: 1.000.000.000đồng; lãi trong hạn: 59.320.110 đồng; phí trả nợ trước hạn: 5.000.000đồng. Ngày 05/10/2023, VPBank đã thu 01 phần nợ gốc với số tiền 1.000.000.000 đồng và đã giải chấp cho ông T và bà A 02 tài sản đảm bảo là thửa đất số 106 và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BU 208382 do UBND huyện Đạ Huoai cấp ngày 11/12/2014 và Giấy chứng nhận QSD đất số CH 00855 do UBND huyện Đạ Huoai cấp ngày 05/12/2014. Do vậy, kể từ ngày 06/10/2023 ông T, bà A còn nợ VPBank theo Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 số tiền gốc là 6.560.000.000 đồng. Khách hàng tiếp tục thực trả lãi hàng tháng theo khế ước nhận nợ đến ngày 15/3/2024 thì không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo cam kết nên khoản vay của khách hàng bắt đầu quá hạn kể từ ngày 16/4/2024.

Đối với Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 tính đến ngày 31/3/2024 ông T, bà A đã trả một phần gốc số tiền là: 35.420.000 đồng. Dư nợ còn lại là 814.580.000 đồng. Kể từ ngày thanh toán tiếp theo là ngày 15/4/2024 khách hàng không thanh toán theo cam kết nên khoản vay bắt đầu quá hạn kể từ ngày 16/4/2024.

Như vậy, ông T, bà A còn nợ VPBank theo Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 số tiền vay là 6.560.000.000 đồng và Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ký ngày 12/10/2023 số tiền vay là: 814.580.000 đồng. Tổng số tiền gốc ông T, bà A còn nợ Ngân hàng là 7.374.580.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 16/04/2024. Do vậy, kể từ ngày quá hạn khách hàng phải chịu trả lãi quá hạn trên dư nợ gốc còn lại theo Điều 8 của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với VPBank. Do khách hàng vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản nợ của khách hàng trở thành khoản nợ xấu, nên khi tính lãi Ngân hàng không áp dụng biên độ mà tính lãi trong hạn, lãi quá hạn trong phạm vi lãi suất tại thời điểm giải ngân. Do đó, ngân hàng tính lãi suất cho toàn bộ khoản vay của khách hàng với lãi suất trong hạn là 12%/năm, lãi suất quá hạn là 18%/năm.

Ngày 28/02/2025, VPBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MBN Jupiter đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với ông T và bà A, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo: Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ký ngày 08/02/2023, Khế ước nhận nợ ký ngày 08/02/2023 và Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ký ngày 06/10/2023.

Tạm tính đến ngày 25/9/2025, ông T và bà A còn nợ Jupiter và VPBank tổng số tiền 9.294.799.406 đồng (gồm nợ gốc: 7.374.580.000 đồng và nợ lãi: 1.920.219.406 đồng).

VPBank và Jupiter đề nghị Tòa án giải quyết:

1) Buộc ông T và bà A phải thanh toán cho Jupiter và VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là: 9.294.799.406 đồng (gồm nợ gốc: 7.374.580.000 đồng và nợ lãi: 1.920.219.406 đồng); Trong đó: Thanh toán Công ty Cổ phần MBN Jupiter tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là: 8.365.319.466 đồng (nợ gốc: 6.637.122.000 đồng và nợ lãi: 1.728.197.466 đồng); Thanh toán cho VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là: 929.479.940 đồng (nợ gốc: 737.458.000 đồng và nợ lãi: 192.021.940 đồng).

2) Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ từ ngày 25/9/2025 cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Jupiter và VPBank. Lãi phát sinh phải trả cho Jupiter và VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

3) Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông T và bà A không trả nợ đầy đủ cho Jupiter và VPBank thì Jupiter và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Jupiter và VPBank là:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, TĐĐ số 07, diện tích 6266 m²; Toạ lạc tại: Thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai – nay là xã Đạ Huoai 2, 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 DA 943961, số vào sổ cấp GCN: CS03077 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/03/2021. Theo Hợp đồng thế chấp

số LN2301278203916/BCH-03, công chứng số 566, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-03 ngày 07/02/2023, công chứng số 7089, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 cùng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy Trang, tỉnh Lâm Đồng (Văn phòng Công chứng Minh Tâm cũ), địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/02/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đạ Huoai - nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số: 04; diện tích 1113,60 m²; Toạ lạc: Thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai – nay là xã Đạ Huoai 2, 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 CT 826858, số vào sổ cấp GCN: CS02206 do Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/11/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/04/2022. Theo Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-02, công chứng số 568, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy Trang, tỉnh Lâm Đồng (Văn phòng Công chứng Minh Tâm cũ), địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/02/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đạ Huoai – nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

- Trong T hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông T và bà A để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Jupiter và/hoặc VPBank cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

4) Ông T và bà A phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan.

* Theo lời khai ngày 04/4/2025 có trong hồ sơ bị đơn ông T, bà A trình bày: Ông T, bà A xác nhận có ký hợp đồng vay với VPBank vào ngày 08/02/2023 vay số tiền 7.560.000.000đ (*bảy tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng*); thời hạn vay là 240 tháng từ 10/02/2023 đến 10/02/2043, lãi suất tại thời điểm vay là 12,8%/năm và có điều chỉnh lãi 03 tháng/ 1 lần. Đồng thời thỏa thuận lãi định kỳ. Do làm ăn khó khăn ông T, bà A không thực hiện trả lãi theo cam kết trong hợp đồng, đến nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà A trả số tiền gốc và lãi là 8.117.958.828đ (*Tám tỷ một trăm mười bảy triệu chín trăm năm mươi tám nghìn tám trăm hai mươi tám đồng*); vợ chồng ông T, bà A thừa nhận còn nợ ngân hàng và đồng ý trả số tiền trên. Tuy nhiên do làm ăn khó khăn nên ông T, bà A đề nghị ngân hàng giãn nợ để ông T, bà A có điều kiện kinh doanh và đề nghị Ngân hàng bớt tiền lãi.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự đến Tòa án để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp cũng như việc thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành cấp tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án khi xem xét, thẩm định tại chỗ Tòa án chưa tiến hành đo vẽ, mô tả, xác định chính xác cụ thể từng thửa đất; kiểm đếm cây trồng, nhà cửa, công trình kiến trúc trên đất; chưa xác định lại giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để thu thập thêm các tài liệu chứng cứ sau: Tiến hành lại việc xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 4, diện tích 1113,60m² tại xã Đạ Huoai 2, tỉnh Lâm Đồng và thửa đất số 271, tờ bản đồ số 4, diện tích 6266 m² tại xã Đạ Huoai 2, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất. Tiến hành đo vẽ, mô tả, xác định chính xác cụ thể từng thửa đất; kiểm đếm cây trồng, nhà cửa, công trình kiến trúc trên đất. Từ đó làm căn cứ đối chiếu với việc xem xét thẩm định tài sản của Ngân hàng trước khi cho vay xem có trùng khớp hay dôi dư hoặc thiếu hụt. Ý kiến của ngân hàng, bị đơn đối với việc phân diện tích đất và tài sản trên đất bị dôi dư hoặc thiếu hụt (nếu có). Tiến hành mời đương sự lên làm việc để cung cấp cho Tòa án về việc thỏa thuận giá trị tài sản đang thế chấp mà các bên đang khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 104 BLTTDS. Vì tài sản thế chấp đã lâu, hiện nay giá trị tài sản đã thay đổi. Nếu các bên không thể thỏa thuận được về giá trị của tài sản đang tranh chấp thì yêu cầu các bên lựa chọn tổ chức thẩm định giá hoặc Tòa án ra Quyết định thành lập hội đồng định giá và tiến hành định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết của Tòa án :

Xét Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) và Công ty Cổ phần MBN Jupiter khởi kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản với ông Phùng Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc A, địa chỉ: Thôn 4, xã Đa Huoai 2 (trước là: thôn 4, xã Hà Lâm, huyện Đa Huoai), tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, 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 (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025) xác định đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Lâm Đồng.

Qua quá trình tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của VPBank ông Lê Đình Huynh, đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần MBN Jupiter ông Phạm Thanh Vinh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Tạo vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông T, bà A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Huynh, ông Vinh, bà Tạo, ông T, bà A.

[2] Về pháp luật áp dụng: Giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập năm 2023 nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật chi tiết để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Đối với Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 và khế ước nhận nợ ký ngày 08/02/2023 thể hiện ông T, bà A có vay số tiền 7.560.000.000đ (*bảy tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng*); Thời hạn cho vay 240 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua 03 BĐS tại Thửa 272 TBĐS 7 tại Thị trấn Đa M'ri, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng + Thửa 208 TBĐS 4 tại Thị trấn Đa M'ri, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng + Thửa 243 TBĐS 15 tại Thôn 3, xã Hà Lâm, huyện Đa Huoai, tỉnh Lâm Đồng; Lãi suất thời điểm giải ngân 12.8%/năm; Lãi suất cho vay trong hạn cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời gian cố định lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo; Lãi suất tham chiếu áp dụng đối với khoản vay có thời hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay cộng (+) biên độ 3%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngày 08/02/2023 Ngân hàng đã giải ngân, ông T và bà A đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ ngày 10/2/2023.

Ngày 05/10/2023, ông T, bà A đã trả cho VPBank số tiền 1.064.320.110đ (*Một tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn một trăm mười đồng*); Trong đó, tiền gốc: 1.000.000.000đ; lãi trong hạn: 59.320.110đ; phí trả nợ trước hạn: 5.000.000đ. Như vậy, theo Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 thì ông T, bà A còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 6.560.000.000 đồng.

+ Đối với Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ngày 06/10/2023 thể hiện ông T, bà A vay của VPBank số tiền 850.000.000 đồng (*Tám trăm năm mươi triệu đồng*); Thời hạn cho vay 120 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình; Lãi suất thời điểm giải ngân 12%/năm; Lãi suất cho vay trong hạn cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời gian cố định lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo; Lãi suất tham chiếu áp dụng đối với khoản vay có thời hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay cộng (+) biên độ 2,5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Tính đến ngày 14/4/2024 ông T, bà A đã trả một phần gốc số tiền là 35.420.000 đồng. Dư nợ còn lại là 814.580.000 đồng kể từ ngày thanh toán tiếp theo là ngày 15/4/2024 khách hàng không thanh toán theo cam kết nên khoản vay bắt đầu quá hạn kể từ ngày 16/4/2024.

Tổng dư nợ của cả hai hợp đồng tạm tính đến ngày 16/12/2024 (ngày VPBank khởi kiện) là 8.117.958.828đ (*Tám tỷ một trăm mười bảy triệu chín trăm năm mươi tám nghìn tám trăm hai mươi tám đồng*). Trong đó, nợ gốc là 7.374.580.000đ, nợ lãi là 743.378.828đ. Theo lời khai của bị đơn ông T, bà A ngày 04/4/2025 thì ông T, bà A thừa nhận có vay tiền của VPBank tính đến thời điểm khởi kiện vợ chồng ông T, bà A còn nợ số tiền 8.117.958.828đ; ông T, bà A Thừa nhận còn nợ số tiền này và đồng ý trả nợ đồng thời xin Ngân hàng giãn nợ và bớt lãi. Số tiền nợ gốc và nợ lãi tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện đã được bị đơn xác nhận hoàn toàn phù hợp với số tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả do vi phạm cả hai hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ngày 08/02/2023 và Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ngày 06/10/2023. Mặt khác, bị đơn không tranh chấp với nguyên đơn về thời gian tính lãi, mức tính lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt lãi. Như vậy, đủ cơ sở để xác định việc xác lập hợp đồng cho vay giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên không có tranh chấp về số tiền gốc vay, thời hạn vay, lãi suất cho vay, số dư nợ còn lại. Đây là tình tiết được hai bên thừa nhận, không có mâu thuẫn nên không cần phải chứng minh phù hợp quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo trình bày của bị đơn do làm ăn khó khăn nên bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của hai bên; xuất phát từ việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả lãi dẫn đến vi phạm điểm a, mục 8 Điều 1 Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ngày 08/02/2023 và điểm a, mục 8 Điều 1 Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ngày 06/10/2023 từ đó VPBank có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo các Điều trên của hai hợp đồng.

Kể từ ngày 15/4/2024 ông T, bà A không thanh toán theo cam kết nên hai khoản vay trên bắt đầu quá hạn kể từ ngày 16/4/2024. Tính đến ngày 25/9/2025 ông

T, bà A còn nợ Ngân hàng VPBank theo Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 số tiền vay là 6.560.000.000 đồng và Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ký ngày 12/10/2023 số tiền vay là: 814.580.000 đồng. Tổng số tiền gốc ông T, bà A còn nợ VPBank là 7.374.580.000 đồng.

Về lãi suất: Theo thỏa thuận của Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ký ngày 08/02/2023, Lãi suất cho vay trong hạn cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời gian cố định lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo; Lãi suất tham chiếu áp dụng đối với khoản vay có thời hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay cộng (+) biên độ 3%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ký ngày 12/10/2023, Lãi suất cho vay trong hạn cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời gian cố định lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 3 tháng 1 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo; Lãi suất tham chiếu áp dụng đối với khoản vay có thời hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay cộng (+) biên độ 2,5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Theo đơn khởi kiện, các văn bản trình bày ý kiến nguyên đơn áp dụng mức lãi suất trong hạn là 12%/năm và lãi suất quá hạn là 18%/năm là phù hợp với thỏa thuận tự nguyện của các bên và phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và chuyển nợ quá hạn từ ngày 16/4/2024 tính đến ngày 25/9/2025 là 528 ngày; ông T, bà A còn nợ số tiền lãi là 1.920.219.406đ (*Một tỷ chín trăm hai mươi triệu hai trăm mười chín nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng*).

Tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là: 9.294.799.406 đồng (gồm nợ gốc: 7.374.580.000 đồng và nợ lãi: 1.920.219.406 đồng).

+ Căn cứ hợp đồng mua bán nợ số 01/2025/VPB-JUPITER ngày 28/02/2025 và Phụ lục kèm theo thì VPBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MBN Jupiter đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với ông T và bà A, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo: Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ký ngày 08/02/2023, Khế ước nhận nợ ký ngày 08/02/2023 và Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ký ngày 06/10/2023.

+ Đại diện Công ty Cổ phần MBN Jupiter yêu cầu ông T, bà A trả số tiền nợ tạm tính đến 25/9/2025 gồm: 8.365.319.466đ (*Tám tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu ba trăm mười chín nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng*); nợ gốc: 6.637.122.000đ và nợ lãi: 1.728.197.466đ.

+ Đại diện theo ủy quyền của VPBank yêu cầu ông T, bà A trả số tiền còn nợ tính đến 25/9/2025 gồm: 929.479.940đ (*Chín trăm hai mươi chín triệu bốn trăm bảy*

mười chín nghìn chín trăm bốn mươi đồng); nợ gốc: 737.458.000 đồng và nợ lãi: 192.021.940 đồng.

Ông T, bà A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên phải trả số tiền gốc vay là 7.374.580.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất đã thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết đến ngày xét xử với số tiền 1.920.219.406 đồng.

VPBank và Jupiter đề nghị tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ từ ngày 25/9/2025 cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VPBank. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Để đảm bảo cho khoản vay 7.560.000.000 đồng (*Bảy tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng*) và 850.000.000đ VPBank đã ký với ông T, bà A Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-03, công chứng số 566, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-03 ngày 07/02/2023, công chứng số 7089, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 và Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-02, công chứng số 568, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 cùng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy Trang, tỉnh Lâm Đồng (Văn phòng Công chứng Minh Tâm cũ), địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, TĐĐ số 07, diện tích 6266 m²; Toạ lạc tại: Thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, 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 DA 943961, số vào sổ cấp GCN: CS03077 do Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/03/2021 và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số: 04; diện tích 1113,60 m²; Toạ lạc: Thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai, 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 CT 826858, số vào sổ cấp GCN: CS02206 do Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/11/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/04/2022. Việc thế chấp tài sản nêu trên giữa ông T, bà A và VPBank được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/02/2023 tại Chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đạ Huoai – nay là Chi nhA văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Nên việc thế chấp tài sản để đảm bảo các khoản vay nêu trên của ông T, bà A và VPBank là phù hợp với quy định của pháp luật nên được công nhận. T hợp ông T, bà A không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ đối với Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ký ngày 08/02/2023 và Hợp đồng cho vay số

LN2310060483255 ký ngày 12/10/2023 thì Công ty Jupiter và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp nêu trên để bảo đảm thi hành án.

[4] Đối với đề nghị tạm dừng phiên tòa để thu thập thêm các tài liệu chứng cứ của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa gồm: Tiến hành lại việc xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 4, diện tích 1113,60m² tại xã Đa Huoai 2, tỉnh Lâm Đồng và thửa đất số 271, tờ bản đồ số 4, diện tích 6266 m² tại xã Đa Huoai 2, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất. Tiến hành đo vẽ, mô tả, xác định chính xác cụ thể từng thửa đất; kiểm đếm cây trồng, nhà cửa, công trình kiến trúc trên đất. Từ đó làm căn cứ đối chiếu với việc xem xét thẩm định tài sản của Ngân hàng trước khi cho vay xem có trùng khớp hay dôi dư hoặc thiếu hụt. Ý kiến của ngân hàng, bị đơn đối với việc phân diện tích đất và tài sản trên đất bị dôi dư hoặc thiếu hụt (nếu có). Tiến hành mời đương sự lên làm việc để cung cấp cho Tòa án về việc thỏa thuận giá trị tài sản đang thế chấp mà các bên đang khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 104 BLTTDS. Vì tài sản thế chấp đã lâu, hiện nay giá trị tài sản đã thay đổi. Nếu các bên không thể thỏa thuận được về giá trị của tài sản đang tranh chấp thì yêu cầu các bên lựa chọn tổ chức thẩm định giá hoặc Tòa án ra Quyết định thành lập hội đồng định giá và tiến hành định giá.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của bên vay đã thỏa thuận chi tiết về tài sản thế chấp, các T hợp xử lý tài sản thế chấp, phương thức xử lý tài sản thế chấp... bên thế chấp và bên nhận thế chấp thống nhất xác lập hợp đồng và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, việc thế chấp là hợp pháp được công nhận, đồng thời các bên không có tranh chấp về hợp đồng thế chấp, không có đương sự yêu cầu tiến hành định giá tài sản thế chấp. Mặt khác, đây là vụ án giải quyết tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, đối tượng chính là số dư nợ còn lại, nghĩa vụ trả nợ, tiền lãi, thời gian tính lãi... Đối với tài sản thế chấp việc xem xét thẩm định là để xác định tài sản thế chấp tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án có còn tồn tại hay không? Có đúng, đủ so với tài sản thế chấp tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp hay không? Có hay không người thứ ba liên quan đến tài sản thế chấp?. Những vấn đề này đã được Tòa án làm rõ tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2025 trong giai đoạn chuẩn bị xét xử. Việc định giá tài sản theo quy định tại các Điều 163, 164, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc T hợp phải có người yêu cầu định giá, phải nộp tạm ứng chi phí định giá, đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận. Do vậy, việc đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án yêu cầu các bên đương sự thống nhất về giá của tài sản thế chấp và yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản thế chấp khi các bên không có tranh chấp, không có đương sự yêu cầu xác định giá trị tài sản thế chấp, không có đương sự

yêu cầu định giá tài sản thế chấp là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Jupiter yêu cầu tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp; Tòa án đã thu tạm ứng và đã chi số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông T, bà A có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần MBN Jupiter số tiền 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 157, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

1. Buộc ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 929.479.940đ (*Chín trăm hai mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi đồng*); nợ gốc: 737.458.000 đồng và nợ lãi: 192.021.940 đồng.

2. Buộc ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty cổ phần MBN Jupiter số tiền 8.365.319.466đ (*Tám tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu ba trăm mười chín nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng*); nợ gốc: 6.637.122.000đ và nợ lãi: 1.728.197.466đ.

3. Kể từ ngày xét xử sơ thẩm ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A còn phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty cổ phần MBN Jupiter tiền lãi trên số tiền vay gốc tương ứng với các hợp đồng cho vay đã ký kết với tỷ lệ được xác định (Ngân hàng thương mại cổ phần Việt

Nam Thịnh Vượng 10%, Công ty cổ phần MBN Jupiter 90%) đến khi thi hành án xong.

4. Công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-03, công chứng số 566, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-03 ngày 07/02/2023, công chứng số 7089, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 và Hợp đồng thế chấp số LN2301278203916/BCH-02, công chứng số 568, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/02/2023 cùng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy Trang, tỉnh Lâm Đồng (Văn phòng Công chứng Minh Tâm cũ), địa chỉ số 53 Phạm Ngũ Lão, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. T hợp ông Phùng Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ đối với Hợp đồng cho vay số Hợp đồng cho vay số LN2301278203916 ký ngày 08/02/2023 và Hợp đồng cho vay số LN2310060483255 ký ngày 12/10/2023 thì VPBank và Jupiter có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, TĐĐ số 07, diện tích 6266 m²; Toạ lạc tại: thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai- nay là xã Đạ Huoai 2, 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 DA 943961, số vào sổ cấp GCN: CS03077 do Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/03/2021 thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc A và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số: 04; diện tích 1113,60 m²; Toạ lạc: thị trấn Đạ M'ri, huyện Đạ Huoai – nay là xã Đạ Huoai 2, 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 CT 826858, số vào sổ cấp GCN: CS02206 do Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/11/2019, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/04/2022 thuộc quyền sở hữu của ông Phùng Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc A.

5. Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Phùng Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc A có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần MBN Jupiter số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí: Buộc ông Phùng Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc A phải liên đới chịu 117.294.799đồng (Một trăm mười bảy triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi chín đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000đ (Năm mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008286 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng – nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/9/2025), các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

T hợp 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 có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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 khu vực 5 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng – Phòng THADS khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu HS, THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nghiêm Văn Hải

