TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **13**/2025/KDTM - ST
Ngày: 18/12/2025
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 1 - KHÁNH HÒA

- *Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Nam Hoa**

- *Các Hội thẩm nhân dân* : Ông **Lưu Văn Có**

Ông **Đặng Trần Khoa**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thư Thư** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa:*

Ông **Nguyễn Phi Dũng** - Kiểm sát viên

Ngày 18/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa mở phiên toà xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 22/2025/ TLST - KDTM ngày 26 tháng 3 năm 2025, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXX-ST ngày 08 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-KDTM ngày 10/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐST-KDTM ngày 10/10/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST-KDTM ngày 04/11/2025; Thông báo dời ngày xét xử số 827/TB-TA ngày 18/11/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam**

Địa chỉ: 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Phạm Toàn Vượng - Chức vụ: Tổng giám

Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Phạm Nguyễn Ngọc Liêm - Chức vụ: Giám đốc - Chi nhánh thành phố Nha Trang

(Theo Quyết định V/v điều động đối với cán bộ số 1661/QĐ-NHNo-TCNS ngày 11/6/2025)

Địa chỉ: 161 Thống Nhất, phường Tây Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Xin xét xử vắng mặt

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH Th**

Địa chỉ trụ sở: phường TN, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật:* Bà **Nguyễn Thị Th- Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: phường NT, tỉnh Khánh Hòa.

Xin xét xử vắng mặt

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần Văn Th**

2. Bà **Nguyễn Thị Th**

Cùng địa chỉ: 522 Bạch Mai, phường Bạch Mai, tp. Hà Nội.

Đều vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/02/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Nguyễn Ngọc Liêm trình bày:*

Năm 2023, Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có ký Hợp đồng tín dụng số 4701-LAV-202300149 ngày 28/4/2023 với Công ty TNHH Th, người đại diện theo pháp luật của Công ty bà Nguyễn Thị Th- Chức vụ: Giám đốc.

Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh xây dựng nhà để ở, hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động thiết kế nội thất và các chi phí trực tiếp khác liên quan đến các ngành nghề đã đăng ký trong giấy phép kinh doanh.

Số tiền vay: 23.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ đồng)*

Tài sản đảm bảo: Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 25, diện tích 86,7m^2; Địa chỉ: phường LT, thành phố Nha Trang (nay là phường NT), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 10/01/2013 và thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25, diện tích 59,5m^2; Địa chỉ: phường NT, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 825489, số vào sổ cấp GCN: CT- 14048 do Sở tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa cấp ngày 16/10/2017, chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Nha Trang xác nhận ngày 14/9/2020.

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà Nguyễn Thị Th trả nợ nhưng bà Nguyễn Thị Th không có khả năng thanh toán cho ngân hàng. Vì vậy Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay của Công ty TNHH Th sang nợ quá hạn.

Do đó, Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH Th phải thanh toán các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng với số tiền tạm tính đến ngày 18/12/2025 là: 14.649.664.078đ *(bằng chữ: Mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi tám đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc: 12.987.525.000đ

- Nợ lãi trong hạn: 1.116.071.948đ

- Lãi chậm trả: 7.760.797đ

- Nợ lãi quá hạn : 538.306.333đ

Đồng thời, bị đơn phải chịu án phí và mọi chi phí có liên quan phát sinh trong vụ kiện để nộp cho Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Công ty TNHH Th còn phải tiếp tục chịu trả lãi, phí phạt phát sinh theo các hợp đồng, văn bản khác mà hai bên đã ký kết tính từ ngày 19/12/2025, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Trường hợp, Công ty TNHH Th không thực hiện việc thanh toán khoản vay trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường NT, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC - 02 ngày 22/8/2023 đứng tên ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay cho Ngân hàng.

** Bị đơn Công ty TNHH Th- Đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Th:* Tôi thừa nhận Công ty TNHH Th có ký Hợp đồng tín dụng số 4701-LAV-202300149 ngày 28/4/2023 với Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để vay số tiền 23.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ đồng);* Thời gian vay: kể từ ngày 28/4/2023 đến ngày 27/4/2024; Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường NT, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC - 02 ngày 22/8/2023 đứng tên ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th. Quá trình vay Công ty TNHH Th không có khả năng thanh toán khoản nợ trên nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa và yêu cầu buộc Công ty TNHH Th phải trả phải thanh toán các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng với số tiền tạm tính đến ngày 18/12/2025 là: 14.649.664.078đ *(bằng chữ: Mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi tám đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 12.987.525.000đ; Nợ lãi trong hạn: 1.116.071.948đ; Lãi chậm trả: 7.760.797đ; Nợ lãi quá hạn : 538.306.333đ. Trường hợp, Công ty TNHH Th không thực hiện việc thanh toán khoản vay trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường NT, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC - 02 ngày 22/8/2023 đứng tên ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay cho Ngân hàng.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Th: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết và cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến về nội dung vụ án. Do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như không thể tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải được. Vì vậy, Tòa án nhân*

dân khu vực 1 - Khánh Hòa tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn (đều có đơn xin xét xử vắng mặt), bị đơn không có yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Th trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết và cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng nêu trên đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 30, 35, 39, 91, 92, 97, 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 295, 298, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 323, khoản 1, Điều 326, Điều 327, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 126, Điều 128, Điều 175, khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.Để giải quyết vụ án theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH Th phải thanh toán các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng với số tiền tạm tính đến ngày 18/12/2025 là: 14.649.664.078đ *(bằng chữ: Mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi tám đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 12.987.525.000đ; Nợ lãi trong hạn: 1.116.071.948đ; Lãi chậm trả: 7.760.797đ; Nợ lãi quá hạn : 538.306.333đ. Ngoài ra, Công ty TNHH Th còn phải tiếp tục chịu trả các khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng, văn bản khác mà hai bên đã ký kết tính từ ngày 18/12/2025, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Trường hợp, Công ty TNHH Th không thực hiện việc thanh toán khoản vay trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 25, diện tích 86,7m^2; Địa chỉ: 1HA Quân Trấn, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang (nay là phường Nha Trang), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 10/01/2013 và thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25, diện tích 59,5m^2; Địa chỉ: phường LT, thành phố Nha Trang (nay là phường NT), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa cấp ngày 16/10/2017, chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Nha Trang xác nhận ngày 14/9/2020 để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay cho Ngân hàng.

+ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Theo quy định của pháp luật.

+ Án phí KDTM-ST: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* **Về thủ tục tố tụng**:

[1] Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện Công ty TNHH Th. Đây là tranh chấp phát sinh trong kinh doanh thương mại giữa Công ty TNHH và tổ chức Ngân hàng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa thụ lý, giải quyết vụ án dân sự và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết, cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th nhưng đều vắng mặt không có lý do tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai, tiếp cận chứng cứ, hòa giải và tại các phiên tòa sơ thẩm. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Th đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

* **Về nội dung vụ án**: Hợp đồng tín dụng số 4701 - LAV - 202300149 ngày 28/4/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC - 02 ngày 22/8/2023 là những tình tiết sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp. Căn cứ vào khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[1] Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH Th đã liên tiếp vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng và vi phạm thời hạn trả nợ theo quy định tại Điều 6,7 của hợp đồng tín dụng số 4701 - LAV - 202300149 ngày 28/4/2023 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, việc Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Th trả nợ do vi phạm hợp đồng tín dụng là có cơ sở.

[2] Xét yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu Công ty TNHH Th phải trả cho Ngân hàng các khoản tiền gồm: tiền nợ gốc: 12.987.525.000đ; Nợ lãi trong hạn: 1.116.071.948đ; Lãi chậm trả: 7.760.797đ; Nợ lãi quá hạn : 538.306.333đ. Tổng cộng nợ gốc và lãi: 14.649.664.078đ *(bằng chữ: Mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi tám đồng)* và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Công ty TNHH Th không thanh toán tiền vay và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 4701 - LAV – 202300149 ngày 28/4/2023,

Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202303619 ngày 13/12/2023; Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202303705 ngày 20/12/2023; Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202303784 ngày 27/12/2023; Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202400321 ngày 30/01/2024; Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202400494 ngày 26/02/2024; Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202400643 ngày 08/3/2024; Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202400733 ngày 18/3/2024; Giấy nhận nợ số 4701-LDS-202400748 ngày 19/3/2024, là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, buộc Công ty TNHH Th phải trả toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 18/12/2025 là 14.649.664.078đ *(bằng chữ: Mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi tám đồng)* và tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (*ngày 19/12/2025*) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty TNHH Th phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[3] Đối với tài sản thế chấp mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC - 02 ngày 22/8/2023.

Xét: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC - 02 ngày 22/8/2023 giữa Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th đã được công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, nên các hợp đồng thế chấp này là hợp pháp. Tại Điều 1 của các hợp đồng thế chấp có các nội dung thế chấp như sau:

Tài sản thế chấp gồm: Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 25, diện tích 86,7m^2; Địa chỉ: LT, thành phố Nha Trang (nay là phường NT), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 10/01/2013 và thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25, diện tích 59,5m^2; Địa chỉ: phường NT, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa cấp ngày 16/10/2017, chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Nha Trang xác nhận ngày 14/9/2020. Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản bảo đảm theo khoản 5 Điều 1 của các Hợp đồng này. Ngoài ra tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng này còn quy định *"Đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm: Nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và chi phí khác phát sinh liên quan của Người có nghĩa vụ được bảo đảm tại các Hợp đồng cấp tín dụng ký trước, trong và sau thời*

*điểm ký hợp đồng với Ngân hàng..."*cũng thuộc nghĩa vụ được bảo đảm. Do vậy, khi Công ty TNHH Th vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi của hợp đồng là xâm phạm quyền lợi của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Vì vậy, tài sản thế chấp mà ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho khoản nợ vay của Công ty TNHH Th sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật trong quá trình thi hành án nếu Công ty TNHH Th không thi hành các khoản nợ trên.

Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH Th không thanh toán trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo để thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4701.2023.42/HĐTC - 02 ngày 22/8/2023 giữa Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th đã được công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, giữa Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và Công ty TNHH Th đã được công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm vào các ngày 26/4/2023, 22/8/2023 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Nha Trang có giá trị pháp lý nên được chấp nhận.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 và Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã tạm ứng số tiền trên (đã chi). Vì vậy, bị đơn Công ty TNHH Th phải thanh toán lại cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền trên.

[5] Về án phí KDTM - ST: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH Th phải chịu án phí KDTM-ST theo quy định của pháp luật.

Hoàn lại cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 60.680.000đ *(Sáu mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003976 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa).

[6] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 180; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119; 318, 319, 320, 321, 323, 463 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghi định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Điều 3 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đối với bị đơn Công ty TNHH Th về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

1.1. Buộc bị đơn Công ty TNHH Th phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 14.649.664.078đ *(bằng chữ: Mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi tám đồng)*. Trong đó nợ gốc: 12.987.525.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.116.071.948 đồng; Lãi chậm trả: 7.760.797 đồng; Nợ lãi quá hạn : 538.306.333 đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (19/12/2025) Công ty TNHH Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 4701-LAV-202300149 ngày 28/4/2023.

2. Xử lý tài sản thế chấp: Khi Công ty TNHH Th thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 10/01/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 825489, số vào sổ cấp GCN: CT- 14048 do Sở tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa cấp ngày 16/10/2017, chuyển nhượng cho ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Th được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Nha Trang xác nhận ngày 14/9/2020.

Trường hợp Công ty TNHH Th không thanh toán trả cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam nợ gốc và lãi thì Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo để thi hành án.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH Th phải thanh toán lại cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 3.000.000đ *(ba triệu đồng)*.

4. Về án phí: Công ty TNHH Th phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 122.649.664đ *(một trăm hai mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bốn đồng)*.

Hoàn lại cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 60.680.000đ *(Sáu mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003976 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa).

Quy định chung: *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.*

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

***** *Nơi nhận*:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 1- Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Nam Hoa