TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 99/2026/DS-ST
Ngày: 22/5/2026
V/v: Tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – LÂM ĐỒNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Qui
Các hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lê Thị Thanh Nhàn
2. Bà Nguyễn Thị Kim Huế

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đặng Khắc Cường – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà My La – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 -Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 04 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 03 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2026/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (MB).**
Trụ sở: Số A L, phường Y, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT;
Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Q.
Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Trung H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên;
Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình T1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc
Đại diện ủy quyền lại: Ông Đàm Văn T2, sinh năm 1995.
Địa chỉ: Số A đường T, Phường C B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2025). (có mặt)
+ *Bị đơn*: Bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Số A N, phường B, tỉnh Lâm Đồng.(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện nộp ngày 03/3/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/3/2025; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Đàm Văn T2 trình bàyUyền Huy:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng M) và bà Đặng Thị N ký kết 03 hợp đồng cho vay, cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số 2.23.747.10495119.TD ngày 13/10/2023, số tiền cho vay: 7.000.000.000 đồng; thời hạn vay 11 tháng, thời hạn rút vốn vay lần đầu chậm nhất ngày 12/4/2024, lần cuối cùng: chậm nhất đến ngày 12/10/2024; phương thức cho vay theo hạn mức; mục đích vay vốn: sản xuất kinh doanh quần áo, kinh doanh vải, phụ kiện. Sau đó ngày 16/09/2024 thì Ngân hàng M có giải ngân cho bà N tổng cộng là 6.980.000.000đ (sáu tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) theo văn bản nhận nợ số LD 2426035802 số tiền 1.980.000.000đ (một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) thời hạn cho vay kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 16/8/2025, lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 15/10/2024 là 9,9%/năm, lãi suất cho vay tiếp theo điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 16 hàng tháng, biên độ 3,5%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn 150%/năm, lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất ưu đãi 09 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 15/6/2025 là 6,9%/năm lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh 1 tháng/lần vào ngày 16 hàng tháng, biên độ 1,5%/năm, ngày điều chỉnh đầu tiên là ngày 16/6/2025. Bà N1 đã trả được tiền lãi từ ngày 16/9/2024 đến ngày 14/11/2024 là 22.458.082đ, từ ngày 15/11/2024 đến nay bà N1 không trả khoản lãi nào. Bà N1 còn nợ khoản vay này tiền gốc là 1.980.000.000đ, tiền lãi trong hạn 105.205.808đ, lãi quá hạn 175.433.425đ, lãi chậm trả lãi 11.758.344đ. Tổng gốc và lãi còn nợ khoản vay này là 2.272.397.577đ.

Và văn bản nhận nợ số LD 2426073087 số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng), thời hạn cho vay kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 16/8/2025, lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến tháng 10/2024 là 9,9%/năm, lãi suất cho vay tiếp theo điều chỉnh 1 tháng/lần vào ngày 16 hàng tháng, biên độ 3,5%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn 150%/năm, lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất ưu đãi kể từ ngày giải ngân đến ngày 15/6/2025 là 6,9%/năm lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh 1 tháng/lần vào ngày 16 hàng tháng, biên độ 1,5%/năm, ngày điều chỉnh đầu tiên là ngày 16/6/2025. Bà N1 đã trả được tiền lãi từ ngày 16/9/2024 đến ngày 14/11/2024 là 56.712.329đ, từ ngày 15/11/2024 đến nay bà N1 không trả khoản gốc, lãi nào. Bà N1 còn nợ khoản vay này tiền gốc là 5.000.000.000đ, tiền lãi trong hạn 265.671.233đ, lãi quá hạn 443.013.698đ, lãi chậm trả lãi 29.692.787đ. Tổng gốc và lãi còn nợ khoản vay này là 5.738.377.718đ.

Hợp đồng cho vay số 3.23.747.10495119.TD ngày 27/10/2023, số tiền cho vay: 4.600.000.000 đồng; thời hạn vay tối đa không quá 233 tháng, thời hạn rút vốn vay lần đầu, lần cuối cùng: chậm nhất đến ngày 23/04/2024; phương thức cho vay từng lần; mục đích vay vốn: mua bất động sản. Sau đó ngày 30/10/2023 thì Ngân hàng M có giải ngân cho bà N1 theo văn bản nhận nợ số LD 2330379000 số tiền 4.600.000.000đ (bốn tỷ sáu trăm triệu đồng) thời hạn cho vay kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 30/03/2043, lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến tháng 01/2024 là 12,3%/năm, lãi suất cho vay tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 01, 04, 07, 10 hàng năm, biên độ 3,5%/năm, lãi suất nợ gốc

quá hạn 150%/năm, lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất ưu đãi là 9%/năm lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh 3 tháng/lần vào ngày 10, 01, 04, 07 hàng năm, biên độ 2%/năm, ngày điều chỉnh đầu tiên là ngày 10/10/2025. Bà N1 đã trả được tiền gốc là 256.646.000đ, tiền lãi trong hạn là 441.199.529đ, tiền lãi quá hạn 106.059đ, từ ngày 05/12/2024 đến nay bà N1 không trả thêm khoản gốc, lãi nào. Bà N1 còn nợ khoản vay này tiền gốc là 4.343.354.000đ, tiền lãi trong hạn 578.735.880đ, lãi quá hạn 32.973.872đ, lãi chậm trả lãi 39.855.255đ. Tổng gốc và lãi còn nợ khoản vay này là 4.994.919.007đ.

Hợp đồng cho vay số 4.24.747.10495119.TD ngày 12/8/2024, số tiền cho vay: 800.000.000 đồng; thời hạn cho vay 120 tháng, thời hạn rút vốn vay lần đầu, lần cuối cùng: chậm nhất đến ngày 09/02/2025; phương thức cho vay từng lần; mục đích vay vốn: vay tiêu dùng. Ngân hàng M đã giải ngân cho bà N1 theo văn bản nhận nợ số LD 2422799986 số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) thời hạn cho vay kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 14/08/2034, lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 13/09/2024 là 11,9%/năm, lãi suất cho vay tiếp theo điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 13 hàng tháng, biên độ 4,1%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn 150%/năm, lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất ưu đãi kể từ ngày giải ngân đến ngày 13/8/2025 là 9,5%/năm lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh 1 tháng/lần vào ngày 13 hàng tháng, biên độ 3,5%/năm, ngày điều chỉnh đầu tiên là ngày 14/08/2026, ngày điều chỉnh lãi tiếp theo vào ngày 13 hàng tháng. Bà N1 đã trả được tiền gốc là 20.001.000đ, tiền lãi trong hạn là 21.286.932đ, tiền lãi quá hạn 7.809.000đ, từ ngày 25/11/2024 đến nay bà N1 không trả thêm khoản gốc, lãi nào. Bà N1 còn nợ khoản vay này tiền gốc là 779.999.000đ, tiền lãi trong hạn 102.458.912đ, lãi quá hạn 11.970.598đ, lãi chậm trả lãi 7.582.381đ. Tổng gốc và lãi còn nợ khoản vay này là 902.010.891đ.

Đối với các khoản vay của bà Đặng Thị N đều được áp dụng theo mức lãi suất ưu đãi theo từng hợp đồng tín dụng và văn bản nhận nợ. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Đặng Thị N đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bao gồm:

Tài sản bảo đảm 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 128, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952444, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 131, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952494, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 126, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952442, số vào sổ cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 4: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 127, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952443, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05011 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 5: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 125, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952441, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 6: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 130, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952493, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 7: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 133, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952496, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 8: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 132, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952495, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 9: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 129, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 952445, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/06/2022.

Tài sản bảo đảm 10: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 140, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD779229, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05334 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/12/2021.

Tài sản bảo đảm 11: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 141, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD779230, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/12/2021.

Tài sản bảo đảm 12: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 139, tờ bản đồ số: 67; địa chỉ: Xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD779228, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/12/2021.

Tài sản bảo đảm 13: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 449, tờ bản đồ số: F.136.III.D; địa chỉ: A N, phường L, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4205050869 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/06/2003, cập nhật chuyển nhượng ngày 19/05/2021.

Toàn bộ các tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 230299.23.747.10495119.BĐ ngày 27/10/2023 số công chứng: 6712, Quyển Số: 06/2023TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 372916.24.747.10495119.BĐ ngày 12/08/2024 số công chứng: 4177, Quyển số: 08/2024TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 112971.23.747.10495119.BĐ ngày 13/03/2023 số công chứng: 1464, Quyển số: 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ các khoản vay đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngân hàng yêu cầu bà Đặng Thị N trả tổng số tiền là 13.907.705.193đ (mười ba tỷ chín trăm linh bảy triệu bảy trăm linh năm nghìn một trăm chín ba đồng); trong đó: tiền gốc là 12.103.353.000đ, tiền lãi tính đến ngày 22/05/2026 là 1.804.352.193đ.

Kể từ ngày 23/05/2026, bà Đặng Thị N còn phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số: 2.23.747.10495119.TD ngày 13/10/2023; 3.23.747.10495119.TD ngày 27/10/2023; 4.24.747.10495119.TD ngày 12/8/2024 và các văn bản nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp số: 230299.23.747.10495119.BĐ ngày 27/10/2023 số công chứng: 6712, Quyển Số: 06/2023TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 372916.24.747.10495119.BĐ ngày 12/08/2024 số công chứng: 4177, Quyển số: 08/2024TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 112971.23.747.10495119.BĐ ngày 13/03/2023 số công chứng: 1464, Quyển số: 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C để đảm bảo thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu bà Đặng Thị N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng M số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.900.000đ (Ba triệu chín trăm nghìn đồng).

Chi phí đăng tin là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) Ngân hàng M tự nguyện chịu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Ngày 18/3/2026 Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghỉ nghị án. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bà Đặng Thị N. Buộc bà Đặng Thị N phải có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền là 13.907.705.193đ (mười ba tỷ chín trăm linh bảy triệu bảy trăm linh năm nghìn một trăm chín ba đồng); trong đó: tiền gốc là 12.103.353.000đ, tiền lãi là 1.804.352.193đ.

+ Buộc bà Đặng Thị N phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và văn bản nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 23/5/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc.

Đề nghị tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp số: 230299.23.747.10495119.BĐ ngày 27/10/2023 số công chứng: 6712, Quyển Số: 06/2023TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 372916.24.747.10495119.BĐ ngày 12/08/2024 số công chứng: 4177, Quyển số: 08/2024TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 112971.23.747.10495119.BĐ ngày 13/03/2023 số công chứng: 1464, Quyển số: 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C để đảm bảo thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị N phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là 3.900.000đ (Ba triệu chín trăm nghìn đồng).

Về án phí: Buộc bà Đặng Thị N phải chịu 121.907.705đ (một trăm hai mươi mốt triệu chín trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm linh năm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Đặng Thị N, có nơi cư trú tại Số A đường N, Phường B, tỉnh Lâm Đồng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng.

Về sự vắng mặt của đương sự: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án cho bị đơn, địa chỉ của bị đơn là địa chỉ được ghi trong hợp đồng tín dụng, Tòa án tiến hành thủ tục đăng tin, niêm yết, việc bị đơn thay đổi địa chỉ không thông báo cho nguyên đơn nên được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 6, Nghị quyết 04/2017 ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về số tiền vay gốc 12.103.353.000đ (mười hai tỷ một trăm linh ba triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Theo 03 Hợp đồng cho vay số: 2.23.747.10495119.TD ngày 13/10/2023; 3.23.747.10495119.TD ngày 27/10/2023; 4.24.747.10495119.TD ngày 12/08/2024 và các văn bản nhận nợ, Ngân hàng M đã giải ngân cho bà Đặng Thị N số tiền 12.380.000.000 VNĐ *(Mười hai tỷ, ba trăm tám mươi triệu đồng)* và quá trình thực hiện hợp đồng bà N cũng đã thanh tiền gốc theo các hợp đồng tín dụng trên là 276.647.000đ (hai trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Các Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức, nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91 và điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết. Vì vậy cần buộc bà Đặng Thị N phải trả số tiền nợ gốc còn thiếu 12.103.353.000đ (mười hai tỷ một trăm linh ba triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng) cho nguyên đơn là phù hợp.

[2.2] Đối với số tiền lãi, theo các hợp đồng cho vay mà các bên đã ký kết thì lãi suất thoả thuận là 9,9%/năm, 11,9%/năm, 12,3%/năm, được điều chỉnh lãi định kỳ trong từng thời kỳ được ghi trong từng văn bản nhận nợ và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn trên số tiền nợ gốc thực tế chưa thanh toán. Lãi suất ưu đãi là 6,9%/năm, 9%/năm, 9,5%/năm. Các hợp đồng tín dụng và văn bản nhận nợ giữa bà N và Ngân hàng M đều được áp dụng theo mức lãi suất ưu đãi. Xét thỏa thuận về lãi suất trong các Hợp đồng tín dụng trên không trái với quy định của Luật các Tổ chức tín dụng cũng như Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực. Vì vậy cần buộc bà Đặng Thị N phải trả số tiền nợ lãi còn thiếu 1.804.352.193đ (một tỷ tám trăm linh bốn triệu ba trăm năm mươi hai nghìn một trăm chín mươi ba đồng) cho nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, buộc bà Đinh Thị N2 có trách nhiệm trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền là 13.907.705.193đ (mười ba tỷ chín trăm linh bảy triệu bảy trăm linh năm nghìn một trăm chín ba đồng); trong đó: tiền gốc là 12.103.353.000đ, tiền lãi là 1.804.352.193đ.

[2.3] Xét yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để bảo đảm thi hành án của nguyên đơn thấy rằng:

Xét hợp đồng thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp được xác lập trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, tài sản đủ điều kiện giao dịch thế chấp, việc công chứng, chứng thực hợp đồng và đăng ký thế chấp đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các Điều 317, 335, 338 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định các Hợp đồng thế chấp số: 230299.23.747.10495119.BĐ ngày 27/10/2023 số công chứng: 6712, Quyển Số: 06/2023TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 372916.24.747.10495119.BĐ ngày 12/08/2024 số công chứng: 4177, Quyển số: 08/2024TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 112971.23.747.10495119.BĐ ngày 13/03/2023 số công chứng: 1464, Quyển số: 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T3 đã ký giữa Ngân hàng M và bà Đặng Thị N có hiệu lực pháp luật nên Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp này để đảm bảo cho việc thi hành án là hoàn toàn phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu Ngân hàng được chấp nhận nên buộc bà Đặng Thị N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.900.000đ (ba triệu chín trăm nghìn đồng).

[4] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Buộc bà Đặng Thị N phải nộp 121.907.705đ (một trăm hai mươi mốt triệu chín trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm linh năm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 157, 158 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Áp dụng Điều 292, 317, 335, 338 Bộ luật Dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*" của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với bị đơn bà Đặng Thị Nguyệt

Buộc bà Đặng Thị N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền là 13.907.705.193đ (mười ba tỷ chín trăm linh bảy triệu bảy trăm linh năm nghìn một trăm chín ba đồng); trong đó: tiền gốc là 12.103.353.000đ, tiền lãi là 1.804.352.193đ.

Kể từ ngày 23/05/2026 cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc còn phải thi hành án thì phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay số 2.23.747.10495119.TD ngày 13/10/2023, Hợp đồng cho vay số 3.23.747.10495119.TD ngày 27/10/2023, Hợp đồng cho vay số 4.24.747.10495119.TD ngày 12/8/2024 và các văn bản nhận nợ giữa Ngân hàng M và bà Đặng Thị N cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số: 230299.23.747.10495119.BĐ ngày 27/10/2023 số công chứng: 6712, Quyển Số: 06/2023TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 372916.24.747.10495119.BĐ ngày 12/08/2024 số công chứng: 4177, Quyển số: 08/2024TP/CC-SCC/HDGD được công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp số: 112971.23.747.10495119.BĐ ngày 13/03/2023 số công chứng: 1464, Quyển số: 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T3 đã ký giữa Ngân hàng M và bà Đặng Thị N để đảm bảo thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Đặng Thị N phải có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.900.000đ (ba triệu chín trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

Buộc bà Đặng Thị N phải chịu 121.907.705đ (một trăm hai mươi mốt triệu chín trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm linh năm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.167.158đ (sáu mươi triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm năm mươi tám đồng) theo biên lai thu số 0000724 ngày 03/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b và Điều 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 KV4 - Lâm Đồng;
+ T.H.A Dân sự tỉnh Lâm Đồng;
+ Các đương sự;
+ Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Qui