| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 1- LÂM ĐỒNG**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 04/2025/DS-ST
Ngày: 21-7-2025
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- TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Hoàng Thị Phương Chi**

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông **Phạm Quang Vinh**
2. Bà **Đỗ Thị Thu Hương**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Thanh Quang** – Cán bộ Tòa án nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng tham gia phiên toà*:** Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thuỷ** - Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 157/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2025/QĐXXST-DS ngày 27/5/2025 và Thông báo mở lại phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án số 32/TB-PT ngày 07/7/2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần K**

Địa chỉ trụ sở: số 6 Phố Quang Trung, Phường C, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Tầng 11, 304-306 Nguyễn Văn Linh, Phường K, Thành phố Đà Nẵng.

*Đại diện theo pháp luật*: Ông Hồ Hùng A – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện ký đơn khởi kiện: Bà Đặng Thị Thanh B – chức vụ: Giám đốc xử lý nợ thuộc Khối quản trị rủi ro- Ngân hàng Thương mại cổ phần K theo Quyết định số 0224/2023/QĐ-HĐQT ngày 31/3/2023.

*Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:* Ông Kiều Tấn Th, chức vụ: Cán bộ xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần K theo văn bản uỷ quyền số 404-03/2024/GUQ-TCB ngày 04/7/2024

*Bị đơn:*

- Bà **Nguyễn Thị Như N**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: 8Bis, T, Phường X, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông **Nguyễn Huỳnh S**, sinh năm: 1971. Địa chỉ: 96 H, Phường X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Nguyễn Thị Như N**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: 8Bis, T, Phường X, tỉnh Lâm Đồng theo văn bản uỷ quyền ngày 18/7/2025.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà **Tôn Nữ Thị L**, sinh năm 1940. Địa chỉ: 209/4 P, Phường X, tỉnh Lâm Đồng.

*(Ông Th, bà Ng có mặt, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kiều Tấn Th trình bày:*

Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S đã ký Hợp đồng tín dụng số LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 với số tiền giải ngân là: 1.199.000.000 đồng, mục đích vay vốn: cho vay mua Bất động sản, thời hạn: 180 tháng, lãi suất: thả nổi.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản theo Hợp đồng thế chấp số LDG20170078/HĐTC ngày 24/03/2017 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a), tại 193 hẻm P, Phường 2, Đà Lạt, diện tích 87,12m$^2$, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/03/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà N và ông S đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ. Do đó, Ngân hàng đã có đơn khởi kiện bà N, ông S.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2021/QĐST-DS ngày 08/12/2021 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt đã tuyên: Bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 07/5/2021 tiền gốc: 922.527.000 đồng, lãi 53.718.577 đồng, tổng cộng: 976.245.577 đồng và tiếp tục tính lãi theo quy định của Ngân hàng  phù hợp với qui định của Luật tổ chức tín dụng và không

được trái qui định pháp luật. Kể từ ngày Quyết định có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thửa đất số 727 (gốc 380) tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại hêm 193 Phan Đình Phùng, phường 2, Đà Lạt, diện tích 87,12 $m^2$, sử dụng riêng, đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH406572, số vào sổ cấp GCN CS00321 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/3/2017 để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Nếu số tiền thu nợ từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng."

Sau khi quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự có hiệu lực, căn cứ trên đề nghị của Ngân hàng Techcombank, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt đã hoàn tiền tạm ứng án phí cho Techcombank và đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 64/QĐ-CCTHADS ngày 21/03/2022 để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2021/QĐST-DS ngày 08/12/2021 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 72/2024/DS-GĐT ngày 20/03/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2021/QĐST-DS ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 22/04/2024 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có Quyết định đình chỉ thi hành án số 39/QĐ-CCTHADS để đình chỉ thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2021/QĐST-DS ngày 08/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Ngày 22/05/2024, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt ra thông báo thụ lý vụ án số 157/TB-TLVA để giải quyết lại vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Techcombank với bà N và ông S.

Đối với bản án số 687/2023/HC-PT ngày 16/08/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng K đã nộp đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đến Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Theo văn bản số 745/TB-TA ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân tối cao không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 687/2023/HC-PT ngày 16/08/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Viện kiểm sát nhân dân

tối cao hiện chưa có văn bản phản hồi về việc có kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án này hay không.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của K trong vụ án tranh chấp hợp đông tín dụng giữa K với bà N và ông S, K yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S thanh toán cho K số tiền tạm tính đến ngày 21/7/2025 là: 1.502.383.289đ đồng trong đó nợ gốc là 922,439,967 đồng, nợ lãi là 579.943.322đ đồng gồm nợ lãi trong hạn là 395.297.907đ, nợ lãi quá hạn là 184.645.415đ và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 22/7/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, bà Như N và ông S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Techcombank, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a), địa chỉ thửa đất: 193 hẻm P, phường 2, Tp. Đà Lạt, diện tích 87,12m$^2$, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở tài nguyên môi trường tinh Lâm Đồng cấp ngày 14/03/2017.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng đề thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S đối với Ngân hàng.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị Như N, ông Nguyễn Huỳnh S trình bày:*** Vào ngày 12/12/2016, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng tín dụng số LDG20160725/HĐTD với Ngân hàng thương mại cổ phần K, theo đó Ngân hàng cho vợ chồng ông bà vay số tiền 1.199.000.000 đồng và để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tọa lạc tại hẻm 193 P, Phường 2, thành phố Đà Lạt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 406572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/3/2017, hợp đồng thế chấp số LDG2017/0078/HĐTC ngày 24/3/2017.

Quá trình vay tiền, vợ chồng đã trả lãi, gốc đúng hạn cho đến cuối năm 2020, do làm ăn khó khăn, tình hình dịch bệnh covid - 19 kéo dài nên không còn khả năng trả lãi và gốc theo hợp đồng. Đến tháng 12/2021 Ngân hàng khởi kiện ông bà và Tòa án dân thành phố Đà Lạt đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận số 31/2021/QĐST-DS ngày 08/12/2021 buộc vợ ông phải trả số tiền gốc cho Ngân hàng là 976.245.577 đồng và lãi suất phát sinh, tuy nhiên quyết định này đã bị hủy do có vi phạm tố tụng. Tại quyết định này, vợ chồng tự nguyện giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tọa lạc tại hẻm 193 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 406572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/3/2017 để cho ngân hàng phát mãi thu hồi nợ. Tuy nhiên Ngân hàng không thực hiện được việc phát mãi tài sản thế chấp, vì lý do tài sản bị phong tỏa trong vụ kiện hành chính mà Tòa án nhân dân tỉnh đang thụ lý giải quyết. Đến nay, bản án hành chính phúc thẩm số 687/2023/HC-PT ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 406572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/3/2017 cho vợ chồng và đây là tài sản duy nhất của ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 727(gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tọa lạc tại hẻm 193 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 406572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/3/2017, bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Lê Ích Phần và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do không đủ tiền thanh toán nên bà đã thế chấp Ngân hàng để thanh toán tiền đất cho ông Phần và hợp đồng thế chấp tài sản đều tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy có thể khẳng định quyền sử dụng đất bà đang thế chấp tại Ngân hàng là hình thành từ vốn vay và bà sử dụng vốn vay đúng mục đích, việc Toà án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà và Ngân hàng, bà mong muốn xử lý tài sản thế chấp để trả tiền cho Ngân hàng cũng không được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đề nghị Tòa án xem xét đến việc xử lý tài sản thế chấp, bởi lẽ giá trị tài sản thế chấp hiện nay cao hơn nhiều so với nghĩa vụ bà phải thanh toán cho Ngân hàng. Mặt khác, bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, Ngân hàng nhận thế

chấp tài sản cũng ngay tình và đúng quy định của pháp luật, do vậy đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi của bà và Ngân hàng đối với tài sản thế chấp. Ngoài ra bà đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi cho vợ chồng bà, vì đây là sự cố bất khả kháng, vợ chồng bà rất muốn bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nhưng không thực hiện được.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Thị L trình bày***:

Bản án sơ thẩm số 31/2020/HC-ST ngày 23/10/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và bản án phúc thẩm số 687/2023/HC-PT ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CH 406572 ngày 14/3/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đứng tên bà Nguyễn Thị Như N đối với diện tích thửa 727 (thửa 380 tách ra phân lô số 06), tờ bản đồ số 10, Phường 2, Đà Lạt.

Bản án phúc thẩm số 687/2023/HC-PT ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã được Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ra Quyết định buộc thi hành án hành chính số 08/2023/QĐ-THA ngày 27/11/2023.

Uỷ ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ra công văn số 748/UBND-TD ngày 24/01/2024 gửi cho Toà án nhân dân tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Cục thi hành án dân sự tỉnh về việc thi hành bản án số 687/2023/HC-PT của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, các đương sự và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án. Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S thanh toán cho Ngân hàng K số tiền tạm tính đến ngày 21/7/2025 là: 1.502.383.289đ đồng trong đó nợ gốc là 922,439,967 đồng, nợ lãi là 579.943.322đ đồng gồm nợ lãi trong hạn là 395.297.907đ, nợ lãi quá hạn là 184.645.415đ và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 22/7/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc trường hợp bà N, ông S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi

phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C49-IV-B-a) tại hẻm 193 Phan Đình Phùng, Phường 2, Đà Lạt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/3/2017 mang tên bà Nguyễn Thị Như N để thu hồi nợ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án dân sự về việc*"tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 1- Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

[2.1]. Đối với yêu cầu trả tiền nợ và lãi phát sinh:

Giữa Ngân hàng TMCP K và vợ chồng bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S có ký Hợp đồng tín dụng số LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 với số tiền giải ngân là: 1.199.000.000 đồng, mục đích vay vốn: cho vay mua Bất động sản, thời hạn: 180 tháng, lãi suất: thả nổi. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà N, ông S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vì vậy Ngân hàng có đơn khởi kiện bà N, ông S yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/7/2025 là: 1.502.383.289đ đồng trong đó nợ gốc là 922,439,967 đồng, nợ lãi là 579.943.322đ đồng gồm nợ lãi trong hạn là 395.297.907đ, nợ lãi quá hạn là 184.645.415đ và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Bị đơn cũng thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP K với số tiền gốc và lãi như Ngân hàng trình bày, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bị đơn cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán do điều kiện kinh tế gặp

khó khăn. Tính đến ngày 21/7/2025 bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền 1.502.383.289đ đồng trong đó nợ gốc là 922,439,967 đồng, nợ lãi là 579.943.322đ đồng gồm nợ lãi trong hạn là 395.297.907đ, nợ lãi quá hạn là 184.645.415đ và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đồng thời bị đơn đồng ý trả số tiền trên cho Ngân hàng.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng buộc bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 21/7/2025 là: 1.502.383.289đ đồng trong đó nợ gốc là 922,439,967 đồng, nợ lãi là 579.943.322đ đồng gồm nợ lãi trong hạn là 395.297.907đ, nợ lãi quá hạn là 184.645.415đ và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 27/7/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2]. Đối với yêu cầu của Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì thấy rằng:

Để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016 giữa Ngân hàng và bà N, ông Sang thì bà N đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản theo Hợp đồng thế chấp số LDG20170078/HĐTC ngày 24/03/2017 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a), tại 193 hẻm Phan Đình Phùng, Phường 2, Đà Lạt, diện tích 87,12m$^2$, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/03/2017. Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện việc thế chấp thì ngày 28/11/2017, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã thụ lý vụ án số 57/2017/TLST-HC về việc "Khiếu kiện Quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai" theo đơn khởi kiện của bà Tôn Nữ Nhị L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, hủy các giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất trong đó có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/03/2017 đối với diện tích 87,12m$^2$ thuộc thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a), tại 193 hẻm P, Phường 2, Đà Lạt đứng tên Nguyễn Thị Như N. Tại Bản án sơ thẩm số 31/2020/HC-ST ngày 23/10/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CH 406572 ngày 14/3/2017 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng đứng tên Nguyễn Thị Như N đối với diện tích thửa 727 tờ bản đồ số 10, Phường 2, thành phố Đà Lạt. Tại bản án số 687/2023/HC-PT ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/03/2017 cấp cho bà Nguyễn Thị Như N. Đồng thời, theo văn bản số số 745/TB-TA ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân tối cao về việc Thông báo giải quyết đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đã trả lời không có căn cứ kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 687/2023/HC-PT ngày 16/08/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, hiện nay tài sản mà bà N thế chấp cho Ngân hàng không còn tồn tại nên không thể tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp ngày 24/3/2017 giữa Ngân hàng và bà N. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp bà N, ông S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng và bà N, ông S thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ 10 (C69-IV-B-a) tại 193 hẻm P, Phường 2, Đà Lạt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/3/2017 mang tên Nguyễn Thị Như Ng để thu hồi nợ.

[3] *Về án phí:* Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả số tiền gốc và lãi nên bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.071.500đ.

Ngân hàng phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí còn thừa.

*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 227 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 136 Bộ luật tố tụng hình sự và Điều 23 Nghị quyết 326/2016/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:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K về việc*"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S.

Buộc bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền 1.502.383.289đ đồng trong đó nợ gốc là 922.439.967 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 21/7/2025 là 579.943.322đ đồng *(gồm nợ lãi trong hạn là 395.297.907 đồng, nợ lãi quá hạn là 184.645.415 đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/7/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số LDG20160725/HĐTD ngày 12/12/2016 và Khế ước nhận nợ số LDG2016072501 ngày 15/12/2016.

Trường hợp bản án 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 các 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Kvề việc có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727 (gốc 380), tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a), tại 193 hẻm P, Phường 2, Đà Lạt, diện tích 87,12m$^2$, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng

đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 406572 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/03/2017.

*3. Về án phí:*

Bà Nguyễn Thị Như N và ông Nguyễn Huỳnh S phải chịu 57.071.500đ *(Năm mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn, năm trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 30.138.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00001825 ngày 03/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Lâm Đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền 29.838.000đ *(hai mươi chín triệu, tám trăm ba mươi tám nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp.

*4. Về quyền kháng cáo:* Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 1- Lâm Đồng;
- Phòng THADS Khu vực 1- Lâm Đồng;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu AV, HS.

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

**(đã ký)**

**Hoàng Thị Phương Chi**