TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - KHÁNH HÒA** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:18/2026/DS-ST
Ngày 07 - 8 - 2026
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 3 - KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Sương
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Lững
Ông Lê Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2026/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N
Địa chỉ: B L, phường G, thành phố Hà Nội
Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình K - chức vụ: Phó giám đốc
Địa chỉ: B L, xã D, tỉnh Khánh Hòa.
Ông K có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vân Xương T, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn P (nay là thôn P), xã D, tỉnh Khánh Hòa. Ông T vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện nộp ngày 03/3/2026; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng N - ông Lê Đình K trình bày:

Ngày 09/05/2025, Ngân hàng N, chi nhánh D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 4703-LAV-202500456 với ông Vân Xương T. Số tiền cho vay là: 300.000.000 đồng với mục đích mua sắm vật dụng gia đình và sửa chữa nhà ở; thời hạn cho vay: 60 tháng, định kỳ trả gốc và lãi: 60 kỳ (1 tháng/kỳ vào ngày 25); thời hạn trả nợ cuối cùng: 09/05/2030; lãi suất tại thời điểm cho vay: 9,1%/năm; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Từ ngày vay đến nay ông Vân Xương T đã trả bớt gốc với số tiền 25.000.000 đồng và lãi đến hết ngày

25/10/2025. Dư nợ hiện tại là 275.000.000 đồng và đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/11/2025.

Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất tại thôn P, thị trấn D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn P, xã D, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 223,1m² (Đất ở tại đô thị: 189,2m²; đất trồng cây lâu năm: 33,9 m²). Hợp đồng thế chấp tài sản số: 4703.2025.042/HĐTC ngày 05/05/2025. Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 05/05/2025. Giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH05082 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 02/8/2018 cho ông Vân Xương T.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp ông Vân Xương T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 4703-LAV-202500456 ngày 09/05/2025. Tuy nhiên, tính đến nay ông Vân Xương T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của ngân hàng.

Ngân hàng đề nghị buộc ông Vân Xương T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 07/8/2026 là 300.229.910 đồng, trong đó: nợ gốc: 275.000.000 đồng; nợ lãi: 23.509.699 đồng, lãi quá hạn: 940.432 đồng, lãi chậm trả: 779.779 đồng và ông T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 4703-LAV-202500456 ngày 09/05/2025, kể từ ngày 08/8/2026 cho đến ngày ông T trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 4703.2025.042/HĐTC ngày 05/05/2025 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Sau khi ông T trả hết nợ cho ngân hàng, thì ngân hàng trả lại cho ông T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông.

- Bị đơn ông Vân Xương T vắng mặt, có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày: Ông xác nhận có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh D và hiện nay còn nợ như ngân hàng yêu cầu, ông đồng ý trả toàn bộ số nợ, tuy nhiên ông đang bị tạm giam tại trại tạm giam số 1 Công an tỉnh K nên ông không thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho ngân hàng được. Ông xác nhận ông vay cho cá nhân, thời điểm vay vốn vợ chồng ông đã ly hôn; nhà đất thế chấp là tài sản của ông. Ông đồng ý xử lý tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

- Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 07/8/2026 là 300.229.910 đồng, trong đó: nợ gốc: 275.000.000 đồng; nợ lãi: 23.509.699 đồng, lãi quá hạn: 940.432 đồng và lãi chậm trả: 779.779 đồng và ông T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 4703-LAV-202500456 ngày 09/05/2025, kể từ ngày 08/8/2026 cho đến ngày ông T trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ thì tài sản đã thế chấp sẽ được xử lý để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, hội đồng xét xử nhận định:

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

- Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Vân Xương T có hộ khẩu thường trú tại: thôn P, xã D, tỉnh Khánh Hòa thanh toán cho ngân hàng số tiền vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng số: 4703-LAV-202500456 ngày 09/5/2025. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với bị đơn ông Vân Xương T có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 09/05/2025, Ngân hàng N, chi nhánh D đã ký kết hợp đồng tín dụng số: 4703-LAV-202500456 với ông Vân Xương T với nội dung như nguyên đơn đã trình bày. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ dân phố P, thị trấn D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn P, xã D, tỉnh Khánh Hòa) có diện tích đất: 223,1m² (Đất ở tại đô thị: 189,2 m²; Đất trồng cây lâu năm: 33,9 m²) hiện do bị đơn quản lý, sử dụng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4703.2025.042/HĐTC ngày 05/05/2025.

Hội đồng xét xử xét: Hợp đồng tín dụng số 4703-LAV-202500456 ngày 09/5/2025 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 4703.2025.042/HĐTC ngày 05/5/2025 được các bên xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; tại thời điểm giao kết các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực

pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký kết. Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân; bị đơn đã nhận đủ tiền vay, chỉ thanh toán được một phần nợ gốc và tiền lãi đến ngày 25/10/2025, sau đó không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ mặc dù đã được Ngân hàng nhiều lần yêu cầu. Hành vi này là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng, làm phát sinh quyền của bên cho vay được yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ và xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác nhận khoản nợ đúng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý xử lý tài sản thế chấp nếu không có khả năng thanh toán. Sự thừa nhận này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ nên có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đối với việc bị đơn trình bày đang bị tạm giam nên chưa có điều kiện trả nợ, xét thấy đây chỉ là khó khăn trong việc thực hiện nghĩa vụ, không phải căn cứ làm chấm dứt, miễn trừ hoặc gia hạn nghĩa vụ dân sự phát sinh từ hợp đồng tín dụng hợp pháp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản nợ tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 07/8/2026 là 300.229.910 đồng, trong đó: nợ gốc: 275.000.000 đồng; nợ lãi: 23.509.699 đồng, lãi quá hạn: 940.432 đồng và lãi chậm trả: 779.779 đồng là phù hợp. Căn cứ án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm thì kể từ ngày 08/8/2026, bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 4703-LAV-202500456 ngày 09/5/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Về xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có chứng thực và được đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng Đ. Xét hợp đồng thế chấp tài sản được hai bên tham gia ký kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức không trái với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH05082 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 02/8/2018 cho ông Vân Xương T là tài sản bảo đảm để thi hành án và nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05082 cấp ngày 02/8/2018, khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán mà không phải xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Việc xem xét, thẩm định tài sản có chi phí là 2.100.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này. Do yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên bị đơn phải chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tài sản cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Ông Vân Xương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền nợ phải trả là: 300.229.910đ x 5% = 15.011.495 đồng; hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho Ngân hàng N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 119, 299, 320, 322, 317, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 100, khoản 6 Điều 102, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 49; Điều 57 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Vân Xương T phải trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ tính đến ngày 07/8/2026 là 300.229.910 đồng, trong đó: nợ gốc: 275.000.000 đồng; nợ lãi: 23.509.699 đồng, lãi quá hạn: 940.432 đồng và lãi chậm trả: 779.779 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày 08/8/2026, bị đơn còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 4703-LAV-202500456 ngày 09/5/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ mà không phải xử lý tài sản bảo đảm thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05082 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 02/8/2018 cho ông Vân Xương T.

2. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số tiền trên và tiền lãi phát sinh thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 223,1m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 808, tờ bản đồ số 7 tại thôn P, xã D, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4703.2025.042/HĐTC ngày 05/05/2025 để thu hồi toàn bộ số nợ.

3. Chi phí xem xét thẩm định tài sản: Ông Vân Xương T có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng N số tiền 2.100.000đ (Hai triệu một trăm nghìn đồng).

4. Về án phí: Ông Vân Xương T nộp 15.011.495 đồng (Mười lăm triệu không trăm mười một nghìn bốn trăm chín mươi lăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền: 7.119.000 đồng (Bảy triệu một trăm mười chín nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0001667 ngày 10/3/2026 của cơ quan thi hành án dân sự tỉnh K.

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 4, 6 và 7 của Luật Thi hành hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận**:*
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 3 - Khánh Hòa;
- THA dân sự Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

(Đã ký)
Trần Thị Tuyết S