

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Anh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Y Pép Êban

Bà Lê Thị Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hoài - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 16/6/2026, tại phòng xử án trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2025/TLST-DS ngày 19/11/2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2026/QĐXXST-DS ngày 11/5/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (B).

Địa chỉ: T, A T, phường H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Đ – Quyền giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B1

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Tiến A – Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B1

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Tấn N – Giám đốc Phòng G - Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B2, Có mặt.

Địa chỉ: A H, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Phan Thanh T, sinh năm 1987 và bà Trần Thị V, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn D Q, xã K, tỉnh Đắk Lắk - Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP ĐL ông Lê Tấn N trình bày:

Vào ngày 26/12/2024, Ngân hàng TMCP ĐL chi nhánh B2 – Phòng G (gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết với ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/7387862/HĐTD ngày 26/12/2024, Ngân hàng đã cho ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V vay số tiền 1.607.000.000 đồng; Thời hạn vay 11 tháng; Lãi suất: 8,9%/năm, cố định trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư sản xuất nông nghiệp.

Để bảo đảm cho khoản vay nói trên, Ngân hàng và ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2023/7387862/HĐBĐ ngày 02/11/2023, tài sản thế chấp bao gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 559183, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01015, do UBND huyện K cấp ngày 17/06/2015, cụ thể như sau: Thửa đất số: 226; Tờ bản đồ số: 1; Địa chỉ thửa đất: Thôn D, (xã Q cũ) nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 2997 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT): 100 m². Đất trồng cây lâu năm khác (LNK): 2887 m²; Thời hạn sử dụng: (ONT): lâu dài; (LNK): 2064;

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 226417, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04182, do UBND huyện K cấp ngày 27/07/2012, cụ thể như sau: Thửa đất số: 773; Tờ bản đồ số: 5; Địa chỉ thửa đất: Thôn C, (xã Q cũ) nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 328 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT): 100 m². Đất trồng cây lâu năm khác (LNK): 228 m²

Thực hiện hợp đồng: Số tiền giải ngân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/7387862/HĐTD là 1.607.000.000 đồng. Khoản vay trên đã đến hạn thanh toán ngày 26/11/2025, Mặc dù Ngân hàng thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp gọi điện, nhắn tin, mời lên Ngân Hàng làm việc tạo điều kiện cho vay lại, tuy nhiên, ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V vẫn không hợp tác, vi phạm các điều khoản đã quy định tại Hợp đồng đã ký. Tạm tính đến hết ngày 16/06/2026 thì ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V chưa thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng là 1.861.223.493 đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc:

1.607.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 202.191.419 đồng; Tiền phạt chậm trả trên nợ gốc: 39.576.244 đồng; **T1** lãi chậm trả: 12.455.830 đồng.

Vì vậy Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** phải trả toàn bộ số tiền vay còn nợ trên và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/7387862/HĐTD ngày 26/12/2024, từ ngày 26/11/2025 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

Trường hợp ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, đề nghị Tòa án giải quyết cho Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 01/2023/7387862/HĐBĐ ngày 02/11/2023 đã ký kết giữa các bên để Ngân hàng thu hồi nợ.

Bị đơn ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk tham dự phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thụ lý, thu thập chứng cứ, giao nhận, tổng đạt văn bản tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng và trình tự xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nên chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 102 và 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của **Ngân hàng N1**;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Đ1**.

Buộc ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** liên đới thanh toán cho **Ngân hàng TMCP Đ1** số tiền còn nợ tính đến ngày 16/6/2026 là 1.861.223.493 đồng và

tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2024/7387862/HĐTD ngày 26/12/2024 kể từ ngày 17/6/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng TMCP Đ1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/7387862/HĐBĐ ngày 02/11/2023 để thu hồi nợ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và lời tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ1**, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại thời điểm khởi kiện bị đơn ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V**, cư trú tại là **thôn D Q, xã K, tỉnh Đắk Lắk**. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét Hợp đồng tín dụng số 01/2024/7387862/HĐTD ngày 26/12/2024 được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B2 – Phòng G** với ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V**, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức hợp đồng phù hợp quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết.

Theo hợp đồng, **Ngân hàng TMCP Đ1** đã cho ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** vay số tiền 1.607.000.000 đồng để đầu tư sản xuất nông nghiệp; thời hạn vay 11 tháng; lãi suất trong hạn 8,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện sau khi ký kết hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân cho bên vay. Ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V đã nhận đủ số tiền vay và sử dụng vốn vay theo mục đích đã thỏa thuận.

Đến hạn thanh toán theo hợp đồng, ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, tạo điều kiện để khách hàng làm việc, cơ cấu và thanh toán khoản vay nhưng ông T và bà V vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết. Như vậy, ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng.

Theo bảng kê dư nợ, bảng tính lãi và các chứng từ do Ngân hàng cung cấp, được kiểm tra, đối chiếu tại phiên tòa, tính đến ngày 16/6/2026 ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.861.223.493 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.607.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 202.191.419 đồng; Tiền phạt chậm trả trên nợ gốc: 39.576.244 đồng; T1 lãi chậm trả: 12.455.830 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không tham gia tố tụng, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh đã thanh toán khoản nợ nêu trên.

Vì vậy, có căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1 là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 357, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 102 và 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 nên cần chấp nhận.

[3] Về tài sản bảo đảm: Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/7387862/HĐTD ngày 26/12/2024, ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/7387862/HĐBĐ ngày 02/11/2023 với Ngân hàng TMCP Đ1.

Hợp đồng thế chấp được lập bằng văn bản, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và ràng buộc quyền, nghĩa vụ của các bên.

Do ông Phan Thanh T và bà Trần Thị V vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã tạm ứng và chi trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** phải liên đới hoàn trả khoản chi phí này cho Ngân hàng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Đ1** được chấp nhận nên ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng là 1.861.223.493 đồng cụ thể: 36.000.000 đồng + (1.861.223.493 đồng - 800.000.000 đồng) x 3% = 67.836.705 đồng. **Ngân hàng TMCP Đ1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP Đ1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

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 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 102 và 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ khoản 1 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của **Ngân hàng N1**;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Đ1**.

1. Buộc ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** liên đới thanh toán cho **Ngân hàng TMCP Đ1** số tiền còn nợ tính đến ngày 16/6/2026 là 1.861.223.493 đồng (Một tỷ tám trăm sáu mươi một triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng), gồm: Nợ gốc: 1.607.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 202.191.419 đồng; Tiền phạt chậm trả trên nợ gốc: 39.576.244 đồng; **T1** lãi chậm trả: 12.455.830 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (17/6/2026), ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2024/7387862/HĐTD ngày 26/12/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì **Ngân hàng TMCP Đ1** có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự bán phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/7387862/HĐBĐ ngày 02/11/2023 để thu hồi nợ.

Tài sản bán phát mãi bao gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 559183, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01015, cấp ngày 17/6/2015 đăng ký biến động tặng cho ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V**.

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 226417, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04182 do cấp ngày 27/7/2012, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** vào ngày 16/10/2023.

Sau khi ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì **Ngân hàng TMCP Đ1** phải trả lại cho ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp trên.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** liên đới hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP Đ1** số tiền 4.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Phan Thanh T** và bà **Trần Thị V** liên đới chịu 67.836.705 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

5. Hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP Đ1** số tiền 31.904.117 đồng (*ba mươi một triệu chín trăm lẻ bốn nghìn một trăm mười bảy đồng*), tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004544, ngày 14/11/2025 tại Thi hành án **dân sự tỉnh Đ**

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 5- Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 5- Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Chu Anh Hùng