TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13-ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **35**/2026/DS-ST
Ngày: 22/4/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13-ĐẮK LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mộng Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tạ Hồng Hà

2. Ông Bùi Công Tuấn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lam – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 13- Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13-Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Bùi Xuân Tùng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13-Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2025/TLST-DS ngày 30/10/2025 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2026/QĐXXST-DS ngày 23/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N1 Địa chỉ: Số B, L, phường B, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H – Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng A chi nhánh T1, tỉnh Đắk Lắk (*Theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2025*). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Tấn Q, sinh năm 1975 bà Võ Thị L, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Bà L có mặt, ông Q vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê S, sinh năm 1934; Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1942; Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Ông Lê Văn Q1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ông Lê Tấn V, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn Q, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

6. Bà Lê Thị D, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn L, xã S, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

7. Ông Lê P, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

8. Ông Lê Văn T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

9. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Lê Tấn Q, bà Võ Thị L đứng tên vay vốn tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh T1, tỉnh Đắk Lắk theo các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 4610-LAV-202301497 ký ngày 28/4/2023, số tiền vay 350.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 12.0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay để chăn nuôi bò. Để đảm bảo cho khoản vay ông Q, bà L dùng tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 428/1; tờ bản đồ số 83-D; diện tích 340m²; địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG517596, vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03461 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 10/8/2009 đứng tên ông Lê Tấn Q và bà Võ Thị L. Nội dung thế chấp được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4610-LCL- 201800426 ngày 13/7/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung 201800426 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4610-LCL-201800426/SĐBS-HĐTC ngày 27/4/2023.

Hợp đồng tín dụng số 4610-LAV-202301912 ký ngày 29/5/2023, số tiền vay 230.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 12.0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay để tu sửa máy gặt. Để đảm bảo cho khoản vay ông Q, bà L dùng tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 430; tờ bản đồ số 83-D; diện tích 1.519m²; địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB584767, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04004 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 05/11/2013 cho hộ ông Lê S và bà Bùi Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 4610-LCL-201800424 ngày 13/7/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 4610-LCL-201800424/SĐBS-HĐTC ngày 19/5/2023.

Thực hiện các hợp đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ mặc dù ngân hàng nhiều lần thông báo và yêu cầu nhưng ông Q, bà L không trả nợ cho ngân hàng. Tính đến ngày 22/4/2026 ông Q, bà L còn nợ nguyên đơn tổng số tiền theo hai hợp đồng nói trên là 763.090.412 đồng (trong đó nợ gốc: 560.000.000 đồng và nợ lãi: 203.090.412 đồng).

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Lê Tấn Q và bà Võ Thị L phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi như trên và tiếp tục tính lãi sau ngày xét xử theo lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà ông Q và bà L đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ cho ngân hàng. Nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo của bị đơn theo các hợp đồng thế chấp tài sản mà bị đơn đã ký kết với nguyên đơn để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

* Bị đơn vợ chồng ông Lê Tấn Q và bà Võ Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê S, bà Bùi Thị N, ông Lê Văn Q1, ông Lê Tấn V, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị D, ông Lê P, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Đ đã được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Võ Thị L trình bày: Vợ chồng bà thừa nhận có vay, còn nợ và chấp nhận trả nợ 763.090.412 đồng cho Ngân hàng. Do điều kiện hoàn cảnh gặp khó khăn nên không có tiền trả cho Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng bà chậm trả hoặc không trả thì vợ chồng bà và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ. Ngoài ra vợ chồng bà mong Tòa án xem xét giảm một phần tiền án phí.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án đều đúng quy định pháp luật; riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định BLTTDS.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả tiền gốc 560.000.000 đồng và tiền lãi 203.090.412 đồng, tổng cộng 763.090.412 đồng; yêu cầu bị đơn tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng sau ngày xét xử cho đến khi bị đơn trả xong nợ là đúng quy định pháp luật nên cần chấp nhận. Trường hợp bị đơn không thực hiện

nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì xử lý tài sản thế chấp. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến đề xuất giải quyết vụ án của đương sự, đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp dân sự hợp đồng tín dụng; bị đơn có hộ khẩu tại xã H nên thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án của TAND khu vực 13-Đắk Lắk theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của BLTTDS.

[1.2] Bị đơn ông Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các Hợp đồng tín dụng số 4610-LAV-202301497 ngày 28/4/2023; Hợp đồng tín dụng số 4610-LAV-202301912 ngày 29/5/2023, phụ lục và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, đủ căn cứ khẳng định: Bị đơn Lê Tấn Q, Võ Thị L có vay của nguyên đơn tổng số tiền 560.000.000đ (*Năm trăm sáu mươi triệu đồng*). Thực hiện các hợp đồng, bị đơn đã nhận đủ tiền nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ mặc dù ngân hàng đã đòi nhiều lần vi phạm khoản 2 Điều 7 của hợp đồng. Tính đến ngày 22/4/2026, bị đơn còn nợ tiền gốc 560.000.000đ (*Năm trăm sáu mươi triệu đồng*) và tiền lãi 203.090.412đ (*Hai trăm lẻ ba triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười hai đồng*), tổng cộng 763.090.412đ (*Bảy trăm sáu mươi ba triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười hai đồng)*, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền vay gốc và lãi là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu bị đơn tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng sau ngày xét xử cho đến khi bị đơn trả xong nợ là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho hai khoản vay, vợ chồng ông Q, bà L dùng tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 428/1; tờ bản đồ số 83-D; diện tích 340m²; địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG517596, vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03461 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 10/8/2009 đứng tên ông Lê Tấn Q và bà Võ Thị L. Nội dung thế chấp được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4610-LCL- 201800426 ngày 13/7/2018 và Hợp

đồng sửa đổi bổ sung 201800426 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4610-LCL-201800426/SĐBS-HĐTC ngày 27/4/2023.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 430; tờ bản đồ số 83-D; diện tích 1.519m²; địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB584767, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04004 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 05/11/2013 cho hộ ông Lê S và bà Bùi Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 4610-LCL-201800424 ngày 13/7/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 4610-LCL-201800424/SĐBS-HĐTC ngày 19/5/2023.

Các hợp đồng thế chấp trên được công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bị đơn có hoàn cảnh khó khăn được UBND xã H xác nhận và có đơn yêu cầu Tòa án miễn, giảm án phí nên chấp nhận giảm cho bị đơn ½ án phí phải chịu theo quy định.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1.

Buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Tấn Q, bà Võ Thị L phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng N1 số tiền gốc **560.000.000đ** (*Năm trăm sáu mươi triệu đồng*) và tiền lãi **203.090.412đ** (*Hai trăm lẻ ba triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười hai đồng*), tổng cộng **763.090.412đ** (*Bảy trăm sáu mươi ba triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười hai đồng)* về khoản tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 428/1; tờ bản đồ số 83-D; diện tích 340m²; địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AG517596, vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03461 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 10/8/2009 đứng tên ông Lê Tấn Q và bà Võ Thị L. Nội dung thế chấp được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4610-LCL- 201800426 ngày 13/7/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung 201800426 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4610-LCL-201800426/SĐBS-HĐTC ngày 27/4/2023.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 430; tờ bản đồ số 83-D; diện tích 1.519m²; địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn C, xã H, tỉnh Đắk Lắk). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB584767, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04004 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 05/11/2013 cho hộ ông Lê S và bà Bùi Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 4610-LCL-201800424 ngày 13/7/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 4610-LCL-201800424/SĐBS-HĐTC ngày 19/5/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/4/2026), bị đơn còn phải tiếp tục chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp trong hợp đồng, 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 bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng 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.

Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông Lê Tấn Q, Võ Thị L phải chịu 19.077.000đ (*Mười chín triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho nguyên đơn Ngân hàng N1 16.048.000đ (*Mười sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003318 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 13 Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mộng Tuyền