

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày 25 tháng 9 năm 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 5 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Năng Long và ông Nguyễn Hồng Khanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Bảo Thụy – Thư ký 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 25 tháng 9 năm 2025 tại hội trường Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2025/TLST-DS ngày 07/5/2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2025/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2025/QĐST-DS ngày 17/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Hải T – Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022).

Địa chỉ: Đường N, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Võ Hải G, sinh năm 1989. Chức vụ: Giám đốc Phòng G1 - Ngân hàng N, chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo giấy ủy quyền số 94/VBUQ-NHNo.KRA ngày 27/02/2025).

Địa chỉ: Tỉnh lộ 2, thôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Viết T1, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị Hoài T2, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số B Hồ X, thôn Q, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2025 và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Hải G trình bày:

Ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 vay vốn tại A Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk theo Hợp đồng tín dụng số 5204LAV202302745, ngày 12/10/2023. Số tiền cho vay: 1.300.000.000 đồng (Bằng chữ: *Một tỷ ba trăm triệu đồng*). Ngày 13/10/2023, A Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk đã giải ngân số tiền: 1.300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2. Thời hạn cho vay: 59 tháng, từ ngày 12/10/2023 đến hết ngày 12/09/2028, trả nợ thành 5 kỳ:

- + Kỳ 1: 150.000.000 đ, vào ngày 12/10/2024;
- + Kỳ 2: 250.000.000 đ, vào ngày 12/10/2025;
- + Kỳ 3: 300.000.000 đ, vào ngày 12/10/2026;
- + Kỳ 4: 300.000.000 đ, vào ngày 12/10/2027;
- + Kỳ 5: 300.000.000 đ, vào ngày 12/09/2028.

Lãi suất cho vay: 11%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Từ khi vay vốn đến nay, ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 chưa thanh toán tiền gốc, lãi lần nào.

Tính đến ngày 25/9/2025, tổng số tiền tạm tính của khoản vay này là: 1.503.263.014 đồng (*Một tỷ năm trăm lẻ ba triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi: 203.263.014 đồng (gồm Lãi trong hạn: 203.263.014 đồng; Lãi quá hạn: 0 đồng).

Biện pháp bảo đảm: Ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 đã thế chấp tài sản sau để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của mình, cụ thể như sau: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 239/23/HĐTC ngày 12/10/2023, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 594188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/04/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 00373 mang tên bà Nguyễn Thị Hoài T2 và ông Nguyễn Viết T1, thửa đất số 822; Tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại Thôn Q, thị trấn B, huyện K (nay là thôn Q, xã K), tỉnh Đắk Lắk, diện tích 259 m². Mục đích sử dụng: Đất ở 150 m², đất trồng cây lâu năm 109 m².

Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc : Ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 1.503.263.014 đồng (*Một tỷ năm trăm lẻ ba triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi: 203.263.014 đồng (gồm Lãi trong hạn: 203.263.014 đồng; Lãi quá hạn: 0 đồng). Tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5204LAV202302745, ngày 12/10/2023, kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 trả hết toàn bộ nợ gốc, lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho A.

Nếu ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án 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 Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 theo các Hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số 239/23/HĐTC ngày 12/10/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 trình bày:

Ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk theo Hợp đồng tín dụng số 5204LAV202302745, ngày 12/10/2023. Thời hạn cho vay: 59 tháng, từ ngày 12/10/2023 đến hết ngày 12/09/2028. Lãi suất cho vay: 11%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà có nghĩa vụ thanh toán số nợ trên thành 5 kỳ:

- + Kỳ 1: 150.000.000 đ, vào ngày 12/10/2024;
- + Kỳ 2: 250.000.000 đ, vào ngày 12/10/2025;
- + Kỳ 3: 300.000.000 đ, vào ngày 12/10/2026;
- + Kỳ 4: 300.000.000 đ, vào ngày 12/10/2027;
- + Kỳ 5: 300.000.000 đ, vào ngày 12/09/2028.

Do kinh doanh thua lỗ, ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 chưa thanh toán được khoản tiền gốc, lãi nào theo các kì.

Nay ông T1, bà T2 còn nợ Ngân hàng N số tiền nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi tính đến ngày 24/02/2025 là: 199.888.356 đồng.

Khi vay ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 đã thế chấp tài sản sau để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 822; Tờ bản đồ số 2, diện tích 259 m² địa chỉ tại Thôn Q, thị trấn B, huyện K (nay là thôn Q, xã K), tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 594188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/04/2017 mang tên bà Nguyễn Thị Hoài T2 và ông Nguyễn Viết T1.

Phương án trả nợ: Ông bà có nguyện vọng thỏa thuận với ngân hàng để đưa ra phương án trả nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk phát biểu ý kiến: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*. Bị đơn cư trú tại xã K, Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 157, 158, 160, 161; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 298, Điều 299, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền 1.503.263.014 đồng (*Một tỷ năm trăm lẻ ba triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*), trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ

lãi tính đến ngày 25/9/2025 là: 203.263.014 đồng và phải chịu lãi suất phát sinh kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi trả xong nợ.

Về xử lý tài sản thế chấp: Sau khi ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 trả xong nợ thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 594188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/04/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 00373 mang tên bà Nguyễn Thị Hoài T2 và ông Nguyễn Viết T1.

Trường hợp ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 không trả được nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án để xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 phải chịu 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng N khởi kiện ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 để đòi số tiền cho vay đã quá hạn. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Quá trình tố tụng, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để bị đơn ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 tham gia tố tụng, tuy nhiên họ đều vắng mặt. Đây là lần thứ 02 họ vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N yêu cầu ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 trả số tiền 1.503.263.014 đồng (*Một tỷ năm trăm lẻ ba triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*), trong đó: Nợ gốc là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25/9/2025 là 203.263.014 đồng. Cùng với việc khởi kiện của mình Ngân hàng đã xuất trình chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số 5204LAV202302745, ngày 12/10/2023. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 công nhận có ký hợp đồng tín dụng với của Ngân hàng, hợp đồng được các bên tự nguyện thỏa thuận, nội dung của các hợp đồng không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng cùng với việc khởi kiện của mình Ngân hàng đã xuất trình chứng cứ chứng minh cho việc khởi kiện là hợp pháp và có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn

Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 phải liên đới trả số tiền 1.503.263.014 đồng (*Một tỷ năm trăm lẻ ba triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*), trong đó: Nợ gốc là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25/9/2025 là 203.263.014 đồng là phù hợp.

[3]. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 239/23/HĐTC ngày 12/10/2023, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 594188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/04/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 00373 mang tên bà Nguyễn Thị Hoài T2 và ông Nguyễn Viết T1, thửa đất số 822; Tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại Thôn Q, thị trấn B, huyện K (nay là thôn Q, xã K), tỉnh Đắk Lắk, diện tích 259 m². Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng hợp pháp, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào Điều 298, Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015. Cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, trường hợp bị đơn không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp nói trên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp trả xong toàn bộ nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 23 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 298, Điều 299, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2]. **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền 1.503.263.014 đồng (*Một tỷ năm trăm lẻ ba triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười bốn đồng*), trong đó: Nợ gốc là 1.300.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25/9/2025 là 203.263.014 đồng.

Kể từ ngày 26/9/2025 ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5204LAV202302745 ngày 12/10/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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.

[3]. Về xử lý tài sản thế chấp:

[3.1]. Sau khi ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 trả xong nợ thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại cho ông T1, bà T2 01 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 594188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/04/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 00373 mang tên bà Nguyễn Thị Hoài T2 và ông Nguyễn Viết T1.

[3.2]. Trường hợp ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 không trả được nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án để xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 594188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/04/2017, số vào sổ cấp GCN: CS 00373 mang tên bà Nguyễn Thị Hoài T2 và ông Nguyễn Viết T1, thửa đất số 822; Tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại Thôn Q, thị trấn B, huyện K (nay là thôn Q, xã K), tỉnh Đắk Lắk, diện tích 259 m². Mục đích sử dụng: Đất ở 150 m², đất trồng cây lâu năm 109 m².

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Viết T1 và bà Nguyễn Thị Hoài T2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 57.098.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 28.498.000 đồng (*Hai mươi tám triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự K - Đắk Lắk), theo biên lai số 5773 ngày 18/4/2025.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết án hợp lệ.

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, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành

án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS khu vực, VKS tỉnh;
- THADS tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Anh Tuấn