

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - GIA LAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 10/2025/KDTM-ST

Ngày 22 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 7 - GIA LAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Sứ.
- Các hội thẩm nhân dân: Ông Quách Đình Hoàng và bà Doãn Thị Lệ.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đặng Đại Bình- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.
- ***Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thắng Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2025/TLST- KDTM ngày 18 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ; Địa chỉ: tháp BIDV số 194 T, Phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc Bằng; Địa chỉ: 117 Trần Phú, Phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc D; địa chỉ: 169 N, phường H, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Minh C; địa chỉ: 169 N, phường H, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ và bà Phan Thị Ngọc D ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2024/9734447/HĐTD ngày 26/6/2024 . Theo hợp đồng tín dụng, bà Phan Thị Ngọc D vay ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Thu mua

nông sản; thời hạn vay từ ngày 26/6/2024 đến ngày 26/02/2025; lãi suất trong hạn là 8%/năm, lãi suất quá hạn 120%/năm.

Đề đảm bảo khoản vay, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2023/9734447/HĐBĐ 23/5/2023. Theo hợp đồng, tài sản bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 67; địa chỉ thửa đất: Khu QH dân cư đường Lê Lợi, phường Hoa Lư nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 481473 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 05/01/2022; các tài sản do bên thế chấp đầu tư, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

Kể từ khi giải ngân đến nay, bà D chưa thanh toán nợ gốc. Lãi suất kể từ ngày vay là ngày 26/6/2024 đến ngày 22/9/2025 theo mức lãi suất trong hạn là 8%/năm và lãi suất quá hạn là 9,6 % là 217.209315, bà D thanh toán được nợ lãi là 75.273.973 đồng và vi phạm nghĩa vụ trả lãi từ ngày 05/01/2025.

Do đó, dư nợ đến ngày 22/9/2025 của bà Phan Thị Ngọc D là 2.141.975.342 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi là 141.975.342 đồng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ yêu cầu bà Phan Thị Ngọc D thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thông qua chi nhánh Nam Gia Lai khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/9734447/HĐTD ngày 26/6/2024 với tổng nợ là 2.141.975.342 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi là 141.975.342 đồng; Tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Phan Thị Ngọc D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ nợ gốc và lãi khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng đề nghị phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/9734447/HĐBĐ 23/5/2023 để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn là bà Phan Thị Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Minh C:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng hợp lệ cho bà Phan Thị Ngọc D và ông Phan Minh C. Tuy nhiên, bà D và ông C không đến Tòa án để tham gia tố tụng, không nộp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Đảm bảo tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý, giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn đã chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tại các Điều 70,71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp

hành quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tại các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ theo các tài liệu và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật: Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 1 Điều 30, khoản 1 điều 35, khoản 1 Điều 39, và các điều 147, 157, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Buộc bà Phan Thị Ngọc D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 2.141.975.342 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi là 141.975.342 đồng, tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày bị đơn trả nợ xong. Trong trường hợp bà Phan Thị Ngọc D không trả nợ vay cho thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn cư trú tại phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai nên Tòa án nhân dân khu vực 7 – Gia Lai có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố 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.

[2]. Về xét xử vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Ngọc D và ông Phan Minh C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa mà vẫn vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Mục đích vay vốn là thu mua nông sản, các bên có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên xác định tranh chấp kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Về khoản vay: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị Ngọc D thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thông qua chi nhánh Nam Gia Lai khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số

01/2024/9734447/HĐTD ngày 26/6/2024 với tổng nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 22/9/2025 là 141.975.342 đồng; Thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ. Bà Phan Thị Ngọc D không cung cấp chứng cứ để phản đối yêu cầu của nguyên đơn đối với mình.

Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với bà Phan Thị Ngọc D có giao kết Hợp đồng tín dụng số 01/2024/9734447/HĐTD ngày 26/6/2024. Theo hợp đồng tín dụng, bà D vay ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Thu mua nông sản; thời hạn vay từ ngày 26/6/2024 đến ngày 26/02/2025; lãi suất trong hạn là 8%/năm, lãi suất quá hạn 120%/năm. Xét hợp đồng tín dụng có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện nên Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D vi phạm thời hạn thanh toán lãi, gốc quy định tại điểm 7 của Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ yêu cầu bà D thanh toán nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày 22/9/2025 là 141.975.342 đồng, mức lãi suất trong hạn là 8%/năm và lãi suất quá hạn là 9,6 %; tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ là có căn cứ, phù hợp với sự thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, được chấp nhận.

[4.2] Về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay:

[4.2.1] Xét hợp đồng thế chấp.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, bà Phan Thị Ngọc D và ông Phan Minh C ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2023/9734447/HĐBĐ 23/5/2023. Theo hợp đồng thì bên thế chấp là bà Phan Thị Ngọc D và ông Phan Minh C thế chấp cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 67; địa chỉ thửa đất: Khu QH dân cư đường Lê Lợi, phường Hoa Lư nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 481473 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 05/01/2022, cấp chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc D ngày 23/5/2023.

Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 23/5/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/5/2023 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố Pleiku (nay là Chi nhánh Pleiku) đảm bảo theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[4.2.2] Về tài sản bảo đảm.

Theo Điều 2 của hợp đồng thế chấp thì tài sản bảo đảm khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 67; địa chỉ thửa đất: Khu QH dân cư đường Lê Lợi, phường Hoa Lư nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 481473 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 05/01/2022; các tài sản do bên thế

chấp đầu tư, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp: Thửa số 239, tờ bản đồ số 67; địa chỉ thửa đất: Khu QH dân cư đường Lê Lợi, phường Hoa Lư nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 481473 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 05/01/2022, cấp chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc D ngày 23/5/2023 có diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 74,3 m². Diện tích đất đo thực tế và hiện trạng sử dụng 80,5 m². Kích thước tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường QH kích thước 5 m; Phía Tây giáp thửa đất số 206 kích thước 5 m; Phía Nam giáp thửa đất số 240 kích thước 16,1 m; Phía Bắc giáp thửa số 207 kích thước 16,07m.

Tại thời điểm xem xét thẩm định ngày 05/8/2025 không có tài sản, công trình xây dựng gắn liền với đất. Hiện không có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất này.

Do vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ khi bà D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ nợ gốc và lãi.

[5]. Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 6.156.000 đồng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được chấp nhận toàn bộ nên bà Phan Thị Ngọc D phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

[6]. Về án phí: Yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được chấp nhận nên bà Phan Thị Ngọc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 74.839.500 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và 147, 157, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

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

Áp dụng các Điều 117, 319, 463, 464, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

1. Buộc bà Phan Thị Ngọc D phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi nhánh Nam Gia Lai số tiền

là: 2.141.975.342 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi là 141.975.342 đồng;

Kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Phan Thị Ngọc D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

2. Trường hợp bà Phan Thị Ngọc D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ nợ gốc và lãi khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 67; địa chỉ thửa đất: Khu QH dân cư đường Lê Lợi, phường Hoa Lư nay là phường Pleiku, tỉnh Gia Lai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 481473 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 05/01/2022, cấp chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc D ngày 23/5/2023.

3. Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Bà Phan Thị Ngọc D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi nhánh Nam Gia Lai 6.156.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

Buộc bà Phan Thị Ngọc D phải chịu 74.839.500 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.421.178 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001488 ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Gia Lai.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/9/2025). Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 7 – Gia Lai;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Phòng THADS khu vực 7 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hoàng Thị Sửu

