TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2026/DS-ST
Ngày: 09/01/2026
"*V/v Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Minh Hoà

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Sỹ

- Bà Trương Thị Thu Hiền

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trịnh Trần Thị Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2025/QĐXXST-DS ngày 22/12/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP Đ**

Địa chỉ: số 194 Trần Quang K, phường H, TP. H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Giáp Hoàng K - Chuyên viên hỗ trợ tín dụng phòng Khách hàng cá nhân thuộc Ngân hàng TMCP - Chi nhánh P.

Địa chỉ : 340 Lạc Long Quân, phường Q, tỉnh G.

(*Quyết định uỷ quyền tham gia tố tụng số 3350/QĐ-B.PTA ngày 17/10/2025*).

* *Bị đơn*: **Ông Phạm Ngọc Đ**, Sinh năm: 1974

Địa chỉ: Thôn Tân Hoà, xã P, tỉnh G;

Tại phiên tòa hôm nay, ông K và ông Đ đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ do ông K là người đại diện theo uỷ quyền:*** Tại phiên toà hôm nay, ông K vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), trong các bản tự khai ngày 27/10/2025, ngày 08/01/2026 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông K trình bày:

Ngày 26/6/2024, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P (gọi tắt là "Ngân hàng") và ông Đ có ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/1340443/HĐTD (gọi tắt là "Hợp đồng tín dụng"), theo đó Ngân hàng cấp hạn mức thấu chi cho ông Đ với số tiền hạn mức là 665.000.000 đồng; mục đích cung cấp vốn phục vụ nhu cầu đời sống của cá nhân và gia đình; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay trong hạn 8,0%/năm; lãi suất quá hạn (áp dụng với nợ gốc quá hạn) bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền lãi chậm trả) bằng 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, ngày 04/6/2021 ông Đ đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/1340443/HĐBĐ được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định và đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định ngày 04/6/2021. Tài sản bảo đảm của Hợp đồng thế chấp trên là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 35, toạ lạc tại Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh B (Nay là thôn Đ, xã P, tỉnh G), có diện tích 1.059m^2 (trong đó: Đất ở: 200,0m^2, Đất trồng cây hàng năm khác: 859,0m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 537709 (Số vào sổ cấp GCN: CH27227) do UBND Huyện P cấp ngày 10/09/2013.

Từ ngày vay đến hết ngày 08/01/2026, ông Đ đã trả cho Ngân hàng 31.960.104 đồng tiền lãi, còn tiền gốc chưa trả. Ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi từ ngày 28/02/2025 và vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc từ ngày 26/6/2025.

Tính đến hết ngày 08/01/2026, ông Đ còn nợ Ngân hàng số tiền 728.911.345 đồng (trong đó: nợ gốc: 664.214.500 đồng; nợ lãi: 49.327.879 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ gốc: 14.267.036 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ lãi: 1.101.930 đồng).

Nay Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Gia Lai giải quyết buộc ông Đ phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 08/01/2026 là 728.911.345 đồng (trong đó: nợ gốc: 664.214.500 đồng; nợ lãi: 49.327.879 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ gốc: 14.267.036 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ lãi: 1.101.930 đồng) và toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả phát sinh theo quy định cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Đ không trả hoặc trả không đầy đủ toàn bộ nợ vay nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của ông Đ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/1340443/HĐBĐ ký

ngày 04/6/2021 để thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật. Trong trường hợp đã phát mãi tài sản thế chấp nhưng vẫn chưa thu hồi hết nợ vay, buộc ông Đ tiếp tục sử dụng các tài sản khác và nguồn thu khác để trả hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Đ không yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn ông Phạm Ngọc Đ:*** Tại phiên toà hôm nay, ông Đ vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), trong bản tự khai ngày 13/12/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ trình bày:

Ngày 26/6/2024 giữa ông và Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh P có ký kết Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/1340443/HĐTD, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức thấu chi cho ông số tiền hạn mức là 665.000.000 đồng; mục đích cung cấp vốn phục vụ nhu cầu đời sống của cá nhân và gia đình; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay trong hạn 8,0%/năm; lãi suất quá hạn (áp dụng với nợ gốc quá hạn) bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền lãi chậm trả) bằng 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tính đến hết ngày 06/10/2025, ông đã trả nợ lãi cho Ngân hàng là 31.960.104 đồng, còn tiền gốc chưa trả.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là Quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH27227 do UBND Huyện cấp cho bà Phạm Thị Hồng Đ ngày 10/09/2013 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Ngọc Đ ngày 03/6/2021) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/1340443/HĐBĐ ký ngày 04/6/2021.

Ông thống nhất còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 06/10/2025 là 708.061.471 đồng trong đó: nợ gốc: 664.214.500 đồng; nợ lãi: 35.788.822 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ gốc: 7.497.473 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ lãi: 560.676 đồng. Ông thống nhất trả toàn bộ số tiền còn nợ theo yêu cầu của Ngân hàng và chịu lãi chậm trả phát sinh theo quy định cho đến khi trả hết nợ, nhưng hiện nay kinh tế gia đình khó khăn nên ông đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng kê biên, phát mại theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/1340443/HĐBĐ ký ngày 04/6/2021 để thu hồi toàn bộ số nợ vay theo quy định pháp luật. Ông không đồng ý yêu cầu của Ngân hàng đối với trường hợp đã phát mãi tài sản thế chấp nhưng vẫn không thu hồi hết nợ vay, buộc ông tiếp tục sử dụng các tài sản khác và nguồn thu khác để trả hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX và thư ký chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, Bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 và 72 Bộ luật TTDS.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 100, 103, 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và khoản 1 Điều 25, khoản 2 Điều 57 Nghị định 99/2022/NĐ-CP chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp ông Phạm Ngọc Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm nói trên. Trường hợp đã phát mại tài sản thế chấp nhưng vẫn chưa trả hết nợ vay, buộc ông Phạm Ngọc Đ tiếp tục sử dụng các tài sản khác và nguồn thu khác để trả hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng. Bị đơn phải chịu án phí 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 được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ do ông Giáp Hoàng K là người đại diện theo uỷ quyền và bị đơn ông Phạm Ngọc Đ vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 - Gia Lai giải quyết: Buộc ông Phạm Ngọc Đ phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 08/01/2026 là 728.911.345 đồng và toàn bộ nợ lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả phát sinh theo quy định cho đến khi trả hết nợ nên HĐXX xác định đây là tranh chấp dân sự về "Hợp đồng tín dụng". Mặc dù Bị đơn có nơi cư trú tại thôn T, xã P, tỉnh G, nhưng theo điểm b mục 8 về giải quyết tranh chấp được quy định trong Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/1340443/HĐTD ngày 26/6/2024 giữa Ngân hàng chi nhánh P - PGD P và ông Phạm Ngọc Đ đã thống nhất: *"...Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân cấp huyện/thành phố nơi Ngân hàng chi nhánh P đặt trụ sở"*. Vì trụ sở của Ngân hàng chi nhánh P đặt tại số 340 đường Q, phường B, tỉnh G nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Gia Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Ngày 26/6/2024, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh P và ông Phạm Ngọc Đ có ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/1340443/HĐTD, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức thấu chi cho ông Đ với số tiền hạn mức là 665.000.000 đồng; mục đích cung cấp vốn phục vụ nhu cầu đời sống của cá nhân và gia đình; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay trong hạn 8,0%/năm; lãi suất quá hạn (áp dụng với nợ gốc quá hạn) bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền lãi chậm trả) bằng 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ông Đ đã trả lãi cho Ngân hàng số tiền 31.960.104 đồng, còn tiền gốc chưa trả. HĐXX xác định đây là hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn, có lãi và được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng thẩm quyền, nội dung và hình thức phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468 và 470 BLDS.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ thống nhất còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 06/10/2025 là 708.061.471 đồng trong đó: nợ gốc: 664.214.500 đồng; nợ lãi: 35.788.822 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ gốc: 7.497.473 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ lãi: 560.676 đồng. Ông thống nhất trả toàn bộ số tiền còn nợ theo yêu cầu của Ngân hàng và chịu lãi chậm trả phát sinh theo quy định cho đến khi trả hết nợ, nhưng hiện nay kinh tế gia đình khó khăn nên ông Đ đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng kê biên, phát mại theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/1340443/HĐBĐ ký ngày 04/6/2021 để thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật. Ông Đ không đồng ý yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp đã phát mãi tài sản thế chấp nhưng vẫn không thu hồi hết nợ vay, buộc ông tiếp tục sử dụng các tài sản khác và nguồn thu khác để trả hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng. Ý kiến này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận và cũng không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 307 của Bộ luật Dân sự nên HĐXX không chấp nhận lời nại của bị đơn.

[3] Về tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay, ông Đ đã ký thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH27227 do UBND Huyện M cấp cho bà Phạm Thị Hồng Đ ngày 10/09/2013 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Ngọc Đ ngày 03/6/2021) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/1340443/HĐBĐ ký ngày 04/6/2021. HĐXX xét thấy, Hợp đồng thế chấp này đã được ký kết và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên đây là căn cứ phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên khi phát sinh tranh chấp. Do đó, trong trường hợp ông Đức không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, ông Phạm Ngọc Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí này nên ông Đ phải có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền

5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

[5] Về án phí: Căn cứ điểm khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì ông Phạm Ngọc Đ phải chịu 33.156.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.161.000 đồng.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 295, các Điều từ 299 đến 308, các Điều 323, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc ông Phạm Ngọc Đ phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến hết ngày 08/01/2026 là 728.911.345 đồng (trong đó: nợ gốc: 664.214.500 đồng; nợ lãi: 49.327.879 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ gốc: 14.267.036 đồng; lãi phạt do chậm trả nợ lãi: 1.101.930 đồng).

Ngoài ra, ông Phạm Ngọc Đ còn phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/1340443/HĐTD ngày 26/6/2021 đã ký với Ngân hàng TMCP Đ tính từ ngày 09/01/2026 cho đến khi trả hết nợ.

2. Về tài sản bảo đảm: Nếu ông Phạm Ngọc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã được ông Phạm Ngọc Đ thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/1340443/HĐBĐ ký ngày 04/6/2021 giữa ông Phạm Ngọc Đ và Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ trả nợ thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bổ sung tài sản bảo đảm.

Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu ông Phạm Ngọc Đ phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), ông Phạm Ngọc Đ phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Phạm Ngọc Đ phải có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP Đ

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc Đ phải chịu 33.156.000 đồng (Ba mươi ba triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Hoàn lại Ngân hàng TMCP Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.161.000 đồng (Mười sáu triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) theo biên lai số 0004052 ngày 22/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Gia Lai.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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 tỉnh Gia Lai;
- VKSND KV 1 - Gia Lai;
- Phòng THADS KV 1- Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Văn Thị Minh Hoà