

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 63/2025/DS-ST.

Ngày: 30 - 9 - 2025.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp
đồng thế chấp tài sản”.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Trần Thanh Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Bình

Bà Nguyễn Thị Minh Trâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Huy - Thư ký Tòa án nhân dân Khu
vực 5 - Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Khánh Hòa tham gia
phiên tòa:** Ông Võ Phúc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Khánh
Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 4
năm 2025 về tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài
sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng
8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9
năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H.

Địa chỉ trụ sở chính: Số B Bis N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quốc T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn T1 – Phó giám đốc phụ trách
Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H – Chi nhánh N – Phòng G.
Địa chỉ liên hệ: Quốc lộ A, Thôn D, xã N, tỉnh Khánh Hòa; (Có mặt).

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm: 1980; (Vắng mặt).

- Bà Cao Thị Mỹ D, sinh năm: 1984; (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu phố G, phường V, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận
(nay là Tổ dân phố G, phường N, tỉnh Khánh Hòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 18/3/2025 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/01/2023, ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 1289/23MB/HĐTD và Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN01 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (*Viết tắt là Ngân hàng*), vay số tiền 1.000.000.000 đồng (*bằng chữ: một tỷ đồng*), mục đích vay: bổ sung vốn lưu động mua bán hải sản; thời hạn vay 12 tháng, từ ngày ký hợp đồng tín dụng đến ngày 19/01/2024. Lãi suất cho vay trong hạn 13,5%/năm. Lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc khi đến hạn, trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 20 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 20/02/2023. Ngày 17/01/2024, ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D và Ngân hàng ký lại Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN02, thỏa thuận: thời hạn trả nợ 12 tháng, từ ngày 18/01/2024 đến ngày 17/01/2025, Lãi suất cho vay trong hạn 12%/năm. Lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc khi đến hạn, trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 20 của tháng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D và Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1289/23MB/HĐBĐ ngày 19/01/2023, thế chấp thửa đất số 198 tờ bản đồ số 36 tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn H, xã T, tỉnh Khánh Hòa) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 913113 cấp ngày 09/01/2023 cho ông Nguyễn Hồng S.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, cụ thể ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D sẽ thanh toán lãi khi đến các kỳ hạn trả nợ, nhưng kể từ ngày 21/10/2024 đến nay, ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D không thanh toán nợ lãi đến hạn và toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, mời làm việc yêu cầu trả nợ ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

Ngân hàng khởi kiện ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D tại Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Khánh Hòa, yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 1.165.280.487 đồng (bằng chữ: một tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 30.349.414 đồng; nợ lãi quá hạn: 132.170.480 đồng, lãi phạt quá hạn: 2.760.593 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D phải thanh toán nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1289/23MB/HĐBĐ ngày 19/01/2023 giữa ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D với Ngân hàng để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu nào khác.

Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D vắng mặt.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, cụ thể như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H.

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 sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”. Bị đơn ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D có nơi cư trú tại Khu phố G, phường V, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tổ dân phố G, phường N, tỉnh Khánh Hòa), căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15; Khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Khánh Hòa.

[1.2] *Về sự vắng mặt của bị đơn:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng

cứ và hòa giải, Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D nhưng ông S, bà D không tham gia tố tụng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn.

[2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D trả số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng:

[2.1] Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 1289/23MB/HĐTD ngày 19/01/2023, Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 19/01/2023, Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được thừa nhận. Các bên tham gia trong giao dịch dân sự có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết. Từ khi giải ngân ngày 17/01/2024 đến ngày 29/9/2025, ông S, bà D chỉ trả được số tiền lãi 94.499.897 đồng. Từ ngày 21/10/2024 đến nay, ông S, bà D không thanh toán nợ lãi đến hạn và toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Do đó, ông S, bà D đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng, đã vi phạm Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tính đến ngày 30/9/2025, ông S, bà D còn nợ Ngân hàng số tiền 1.165.280.487 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 30.349.414 đồng; nợ lãi quá hạn: 132.170.480 đồng, lãi phạt quá hạn: 2.760.593 đồng).

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông S, bà D nhưng ông S, bà D không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, cũng không phản đối chứng cứ do Ngân hàng cung cấp (khoản 2 điều 92 của BLTTDS). Ông S, bà D đã từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[2.3] Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông S, bà D phải trả số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là 1.165.280.487 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 30.349.414 đồng; nợ lãi quá hạn: 132.170.480 đồng, lãi phạt quá hạn: 2.760.593 đồng); tiền lãi phát sinh trên số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 1289/23MB/HĐTD ngày 19/01/2023, Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 19/01/2023, Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2024, kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 102, 103 của Luật các tổ chức tín dụng nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông S, bà D đã thế chấp thửa đất số 198 tờ bản đồ số 36 tại thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn H, xã T, tỉnh Khánh Hòa) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 913113 cấp ngày 09/01/2023 cho ông Nguyễn Hồng S. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1289/23MB/HĐBĐ ngày 19/01/2023 giữa Ngân hàng và ông S, bà D ký kết trên có sở tự nguyện, có công chứng theo quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đ – Chi nhánh T2 ngày 19/01/2023 là phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 303, 317, 319, 320 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Do đó, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1289/23MB/HĐBĐ ngày 19/01/2023 giữa ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D với Ngân hàng để đảm bảo thi hành án.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 2.000.000 đồng. Ngân hàng đã tạm ứng nên ông S, bà D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng chi phí thẩm định tài sản này.

[6] Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng x 3% x 365.280.487 đồng = 46.958.000 đồng (đã làm tròn). Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ: Các Điều 298, 299, 303, 317, 319, 320, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 100, 102, 103 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ: 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 và lệ phí Tòa án; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đối với các bị đơn ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D.

1. Buộc ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H số tiền 1.165.280.487 đồng (*bằng chữ: một tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 30.349.414 đồng; nợ lãi quá hạn: 132.170.480 đồng, lãi phạt quá hạn: 2.760.593 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/10/2025) cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ, ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 1289/23MB/HĐTD ngày 19/01/2023, Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 19/01/2023, Khế ước nhận nợ số 1289/23MB/HĐTD/KUNN02 ngày 17/01/2024, tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H.

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. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1289/23MB/HĐBĐ ngày 19/01/2023 giữa ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D với Ngân hàng để đảm bảo thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1 Về chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Hồng S và bà Cao Thị Mỹ D có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (*bằng chữ: hai triệu đồng*).

4.2 Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng S, bà Cao Thị Mỹ D phải chịu 46.958.000 đồng (*bằng chữ: bốn mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.877.000 đồng (*bằng chữ: hai mươi một triệu, tám trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 0001142 ngày 08/4/2025 của Chi cục thi hành dân sự thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Khánh Hòa).

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Quyền kháng cáo: Án xử công khai, có mặt nguyên đơn, quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2025); Vắng mặt các bị đơn, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ Bản án./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khu vực 5 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Khánh Hòa;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu (HS, AV)/.

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

Trương Trần Thanh Thư