

Bản án số: **150/2026/DS-ST**
Ngày 20 – 8 - 2026
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 11 – ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Uyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đại Minh và ông Hà Văn Lam

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đức Vũ Tài – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Tín – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2026/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026 của TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ1. Địa chỉ trụ sở: A T, phường H, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: 100 D, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trương Đình L – Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng G. Ông L có mặt.

- Bị đơn: Ông Đặng Tất Đ, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị Hải H, sinh năm 1990. Địa chỉ: Tổ E, phường Y, tỉnh Lào Cai (Trước đây là tổ E, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái). Vắng mặt, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Đ2; Địa chỉ trụ sở: 924 đường B, phường H, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: 792 H, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T – Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh (Giấy uỷ quyền số 01/2026/GQ ngày 26/3/2026). Bà T vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 (B) do người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày: Ông Đặng Tất Đ và bà Nguyễn Thị Hải H, có vay vốn của Ngân hàng B – Chi nhánh P theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7498828/HĐTD ký ngày 04/8/2022. Thời hạn vay vốn là 360 tháng, mục đích vay vốn mua nhà ở thuộc dự án khu nhà ở tại phía Đ đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) của công ty cổ phần Đ2. Ngân hàng đã giải ngân với tổng số tiền là 11.136.300.000 đồng đến hết ngày 16/12/2022. Cụ thể là bảng kê rút vốn lần 1 ngày 05/8/2022 số tiền 2.386.350.000 đồng, bảng kê rút vốn lần 2 ngày 29/8/2022, số tiền 2.386.350.000 đồng; Bảng kê rút vốn lần 3 là ngày 26/10/2022, số tiền là 3.181.800.000 đồng; Bảng kê rút vốn lần 4 ngày 16/12/2022 là 3.181.800.000 đồng. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 8.9 %/năm áp dụng trong 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau đó thì áp dụng lãi suất thả nổi 6 tháng/lần. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Đ, bà H có thể chấp cho Ngân hàng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở A03/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 07/07/2022 giữa công ty cổ phần Đ2 và ông Đặng Tất Đ, thuộc Dự án: Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu HH02, phía Đông đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2022/4968828/HĐBĐ ngày 04/8/2022.

Trong quá trình vay vốn, ông Đ, bà H trả lãi đầy đủ nhưng sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay vào ngày 25/9/2024, nhóm nợ hiện tại là Nợ nhóm 5. Khi khách hàng vi phạm thì Ngân hàng có tin nhắn tự động vào địa chỉ mà khách hàng cung cấp khi ký kết hợp đồng. Nhân viên Ngân hàng cũng gọi điện thông báo khoản nợ cho khách hàng. Khách hàng biết khoản nợ quá hạn, trình bày đang có khó khăn về tài chính nên chưa trả nợ được. Tại thời điểm ngân hàng khởi kiện ra Tòa án thì cũng đã thông báo đến khách hàng. Khách hàng vẫn trao đổi bình thường qua điện thoại nhưng không có tiền trả nợ.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Đ, bà H trả số nợ gốc là 11.136.300.000 đồng, và lãi vay phát sinh theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không trả nợ được thì nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn Đặng Tất Đ, Nguyễn Thị Hải H vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có trình bày: Ông Đ, bà H đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk. Ông bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với hợp đồng tín dụng mà ông bà đã ký kết với ngân hàng. Do hiện tại ở xa, công việc bận nên không thể đến tham gia tố tụng tại Tòa án được, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk tiến hành giải quyết vắng mặt vợ chồng ông bà tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp/phiên tòa sơ thẩm. Ông Đ, bà H cam đoan hoàn

toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung đơn này. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2 có văn bản trình bày: Ngày 07/7/2022, Công ty Đ2 và ông Đặng Tất Đ đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số A03/HH02/HĐMB-HTL về việc mua bán nhà ở số HH02 – 03 thuộc dự án HTL Seaside do Công ty Đ2 làm chủ đầu tư.

Để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho chủ đầu tư, khách hàng đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ1 (B) để vay tiền và thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán đã ký kết với chủ đầu tư. Thông tin thanh toán của khách hàng đến thời điểm hiện tại như sau: Giá trị Hợp đồng mua bán là 19.886.518.920 đồng, số tiền khách hàng đã đóng là 13.920.563.286 đồng.

Hiện nay, Dự án đã hoàn thành, nghiệm thu và đưa vào sử dụng, đã đủ điều kiện cấp GCNQSD đất và tài sản gắn liền với đất cho Khách hàng mua nhà ở tại Dự án. Tuy nhiên, khách hàng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên chưa được bàn giao nhà ở theo quy định tại Hợp đồng mua bán đã được ký kết. Chủ đầu tư vẫn đang quản lý tài sản. Khách hàng vi phạm Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết giữa hai bên nhưng hiện tại công ty Đ2 không có yêu cầu độc lập đối với vụ án, Công ty Đ2 thống nhất và tuân thủ theo các Quyết định của Tòa án để giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H trả số tiền nợ vay Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 13.513.569.806 đồng (*Mười ba tỷ năm trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm lẻ sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc là 11.136.300.000 đồng, lãi quá hạn đến ngày 20/8/2026 là 2.048.877.524 đồng, lãi trong hạn là 78.747.370 đồng, lãi chậm trả gốc là 53.174.933 đồng, lãi chậm trả lãi là 196.469.979 đồng về khoản tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không trả nợ được thì yêu cầu Tòa án xem xét, xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Đặng Tất Đ và bà Nguyễn Thị Hải H vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2 vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Trong 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 và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án, căn cứ các Điều 117, 295, 299, 303, 317, 318, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95, 130 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP và Nghị quyết 326, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Buộc ông Đặng Tất Đ và bà Nguyễn Thị Hải H có nghĩa vụ liên đới trả ngân hàng số nợ gốc là 11.136.300.000 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Đ, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số A03/HH02/HĐMB-HTL ký ngày 07/7/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ2 và ông Đặng Tất Đ để thu hồi nợ. Về án phí: Buộc ông Đặng Tất Đ và bà Nguyễn Thị Hải H chịu toàn bộ án phí DSST có giá ngạch theo quy định; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ngân hàng B.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 và bị đơn ông Đặng Tất Đ và bà Nguyễn Thị Hải H đã ký kết Hợp đồng tín dụng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng giữa các bên thì TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 39 bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H vắng mặt yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2 vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Các bên đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ, Tòa án đã ra quyết định yêu cầu các đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ, Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp theo yêu cầu của Tòa án và tại phiên tòa không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, các đương sự giao nộp và Tòa án tiến hành thu thập để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 yêu cầu bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H phải trả số nợ gốc 11.136.300.000 đồng, lãi trong hạn là 78.747.370 đồng, lãi chậm trả gốc là 53.174.933 đồng, lãi chậm trả lãi là 196.469.979 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7498828/HĐTD ký ngày 04/8/2022 giữa hai bên tính đến ngày 20/8/2026 và tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận cho đến khi trả nợ xong.

[5] Xét bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H và Ngân hàng B – Chi nhánh P có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7498828/HĐTD ký ngày 04/8/2022. Thời hạn vay vốn là 360 tháng, mục đích vay vốn là mua nhà ở thuộc dự án khu nhà ở tại phía Đ đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là

phường B, tỉnh Đắk Lắk) của công ty Cổ phần Đ2. Ngân hàng đã giải ngân với tổng số tiền là 11.136.300.000 đồng đến hết ngày 16/12/2022. Cụ thể là bảng kê rút vốn lần 1 ngày 05/8/2022 số tiền 2.386.350.000 đồng, bảng kê rút vốn lần 2 ngày 29/8/2022, số tiền 2.386.350.000 đồng, bảng kê rút vốn lần 3 là ngày 26/10/2022, số tiền là 3.181.800.000 đồng, bảng kê rút vốn lần 4 ngày 16/12/2022 là 3.181.800.000 đồng. Trong quá trình vay vốn thì bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H không trả được số tiền gốc nào, lãi thì trả đều theo kỳ cho đến ngày 25/9/2024 thì vi phạm thỏa thuận trả nợ giữa các bên, thời điểm vi phạm là ngày quá hạn lãi đầu tiên ngày 25/9/2024, nợ nhóm 5.

[6] Do ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên vi phạm thỏa thuận giữa các bên tại Điều 9 của điều khoản và điều kiện vay kèm theo Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng chấm dứt việc cho vay và yêu cầu ông Đ, bà H phải trả nợ cho Ngân hàng là đúng quy định pháp luật tại Điều 95 của Luật tổ chức tín dụng. Đối với số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu là lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả theo thỏa thuận giữa các bên tại khoản a, b Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7498828/HĐTD ký ngày 04/8/2022 là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng. Bị đơn Đặng Tất Đ, Nguyễn Thị Hải H vắng mặt, có trình bày nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng B đối với Hợp đồng tín dụng mà ông Đ, bà H đã ký kết với Ngân hàng.

[7] Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1, buộc bị đơn vợ chồng ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H phải có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn tính đến ngày 20/8/2026, tổng số tiền 13.513.569.806 đồng (*Mười ba tỷ năm trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm lẻ sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc là 11.136.300.000 đồng, lãi quá hạn đến ngày 20/8/2026 là 2.048.877.524 đồng, lãi trong hạn là 78.747.370 đồng, lãi chậm trả gốc là 53.174.933 đồng, lãi chậm trả lãi là 196.469.979 đồng.

[8] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20/8/2026) cho đến khi trả nợ xong, bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7498828/HĐTD ký ngày 04/8/2022.

[9] Các tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông Đ, bà H có thể chấp cho Ngân hàng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở A03/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 07/07/2022 giữa công ty CP Đ2 và ông Đặng Tất Đ (Mua nhà ở thuộc Dự án: Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu HH02, phía Đông đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), theo HĐ thế chấp quyền tài sản số 01/2022/4968828/HĐBĐ ngày 04/8/2022.

[10] Ngày 10/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh P trước đây có công văn số 1837/UBND-ĐTXD về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T. Ngày 17/4/2024, UBND tỉnh P có Quyết định số 509/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại lô đất

ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T. Ngày 16/3/2022, dự án được cấp Giấy phép xây dựng số 02/GPXD.

[11] Văn bản số 3829/SXD-QLN&TTBĐS ngày 20/11/2025 cải Sở xây dựng có nội dung: “Dự án khu nhà ở phía Đ đường H, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay thuộc phường B, tỉnh Đắk Lắk) của chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đ2 thuộc thửa đất số 536, tờ bản đồ 231-A, địa chỉ thửa đất: xã B, thành phố T, diện tích 15.895,28m² (diện tích xây dựng 14.562,66m², diện tích đường giao thông nội bộ là 1.332,68m²), mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, được cấp Giấy chứng nhận số CQ 689939 và được tách thành 120 thửa. Căn cứ văn bản số 709/SXD-QLN ngày 23/4/2022 của Sở xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thuộc dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T, theo đó thì dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Như vậy, Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T đủ điều kiện được bán từ ngày 23/4/2022. Nên việc ông Đặng Tất Đ và công ty Đ2 ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 07/7/2022 là phù hợp quy định pháp luật.

[12] Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đ, bà H có thể chấp cho Ngân hàng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở A03/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 07/07/2022 giữa công ty CP Đ2 và ông Đặng Tất Đ. Ngày 05/8/2022, trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng chứng nhận đăng ký biện pháp đảm bảo, hợp đồng đối với Hợp đồng số 01/2022/4968828/HĐBĐ ngày 04/8/2022. Ngày 03/8/2022 Ngân hàng B có văn bản số 1586/TB-BIDV.PY gửi Công ty cổ phần Đ2 thông báo và đề nghị xác nhận liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở, Công ty Đ2 đã xác nhận vào Thông báo này. Như vậy việc mua bán nhà ở được pháp luật cho phép nên việc ông Đ vay vốn và thế chấp tài sản là phù hợp quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2022/4968828/HĐBĐ ngày 04/8/2022 ký kết giữa Ngân hàng và bị đơn ông Đ, bà H đã được đăng ký giao dịch bảo đảm về tài sản theo đúng trình tự, quy định tại các Điều 297, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật dân sự, các bên không ai có ý kiến gì nên phát sinh hiệu lực giữa các bên, buộc các bên phải thi hành. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299, khoản 7 Điều 323 và Điều 368 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty cổ phần Đ2 (Công ty Đ2) và ông Đặng Tất Đ phát sinh hiệu lực. Quá trình mua bán thì ông Đ đã đóng được số tiền 13.920.563.286 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty Đ2. Nay Ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ đối với ông Đặng Tất Đ thì Công ty Đ2 không có ý kiến gì đối với khoản nợ này cũng như không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên HĐXX không xem xét. Trường hợp phát sinh tranh chấp thì công ty Đ2 được quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 đã nộp

tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng.

[15] Về án phí: Bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 được hoàn lại án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 292, 295, 297, 298, 299, 317, 318, 319, 323, 324, 368 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 7, Khoản 2 Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 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. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1. Buộc bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 đến ngày xét xử (Ngày 20 tháng 8 năm 2026) tổng số tiền 13.513.569.806 đồng (*Mười ba tỷ năm trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm lẻ sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc là 11.136.300.000 đồng, lãi quá hạn đến ngày 20/8/2026 là 2.048.877.524 đồng, lãi trong hạn là 78.747.370 đồng, lãi chậm trả gốc là 53.174.933 đồng, lãi chậm trả lãi là 196.469.979 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức ngày 20/8/2026) cho đến khi trả nợ xong, bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7498828/HĐTD ký ngày 04/8/2022 giữa các bên và các văn bản sửa đổi, bổ sung nếu có.

Trường hợp bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H không trả hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở A03/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 07/07/2022 giữa công ty CP Đ2 và ông Đặng Tất Đ, theo HĐ thế chấp quyền tài sản số 01/2022/4968828/HĐBĐ ngày 04/8/2022.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn ông Đặng Tất Đ, bà Nguyễn Thị Hải H phải chịu án phí dân sự là 121.513.570 đồng (*Một trăm hai một triệu, năm trăm mười ba nghìn, năm trăm bảy mươi đồng*). Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 60.096.454 đồng (*Sáu mươi triệu, không trăm chín*

sáu nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0000705 ngày 20/01/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – Đắk Lắk.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Thị Ngọc Uyên