

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

Bản án số: 23/2025/DS-ST
Ngày 25 tháng 9 năm 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

**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 Nhật - 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: 83/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (cũ) về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2025/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2025/QĐST-DS ngày 17/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (S);

Địa chỉ: số A T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình K – Phó tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Đ (theo văn bản ủy quyền số 180/2024/UQ-S ngày 06/3/2024).

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Đặng P - Giám đốc Xử lý nợ Khu vực Miền T1 (theo giấy ủy quyền số 3410/2024/ UQ-S ngày 21/3/2024)

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Khắc D, sinh năm 1990 - Chuyên viên chính xử lý nợ địa bàn miền T - Ngân hàng TMCP Đ.

(Theo văn bản ủy quyền số 79B/2025/UQ-S ngày 26/3/2025).

Địa chỉ: 3 P, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1995 và bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Thôn Q, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/5/2025 và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc D trình bày:

Ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L vay vốn tại và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1 theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2425300379/HDTD/DLA-NĐH, ngày 10/9/2024. Số tiền cho vay: 310.000.000 đồng (Bằng chữ: *Ba trăm mười triệu đồng*). Thời hạn cho vay: 12 tháng. Kỳ hạn trả nợ:

-Trả nợ lãi: Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 18/11/2024. Các kỳ trả lãi sau Bên vay phải thực hiện việc trả lãi cho S định kỳ 1 tháng/1 lần vào ngày 18 hàng tháng.

-Trả nợ gốc: Tại thời điểm bất kỳ, nếu phát sinh giao dịch Có vào TKTC của Bên vay, S sẽ tự động cắt giảm dư nợ gốc TKTC của Bên vay, nếu giao dịch ghi Có phát sinh vào ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật và/hoặc S sẽ cắt giảm dư nợ gốc vào ngày làm việc kế tiếp. Lãi thấu chi chỉ còn tính trên dư nợ gốc thấu chi và thời gian duy trì dư nợ thực tế còn lại (nếu có) của Bên vay.

-Đến ngày kết thúc thời hạn duy trì HMTC được quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên vay phải trả toàn bộ dư nợ gốc thấu chi đã sử dụng và lãi, phí phát sinh (nếu có).

Lãi suất cho vay: **8,99%/năm**; Lãi suất quá hạn: lãi suất trong hạn và được áp dụng với dư nợ gốc quá hạn. Lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Từ khi vay vốn đến nay, ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L chỉ trả được nợ cho S với số tiền là: 23.620.855 đồng, trong đó trả nợ gốc 0 đồng, trả nợ lãi là 23.620.855 đồng.

Tính đến ngày 25/9/2025, tổng số tiền nợ tạm tính của khoản vay này là: 312.819.591 đồng (*Ba trăm mười hai triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm chín mươi một đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 310.000.000 đồng; Nợ lãi: 2.819.591 đồng (gồm Lãi trong hạn: 4.520 đồng; Lãi quá hạn: 2.356.950 đồng).

Biện pháp bảo đảm: Ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 REF2326300253/HDTTC/DLA-NĐH/1 ký ngày 21/09/2023, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1191 (tách từ thửa 155), tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ Thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 691,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 188825 số vào sổ cấp GCN: CS00506 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/07/2022 mang tên ông Nguyễn Đức H.

Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc : Ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 312.819.591 đồng (*Ba trăm mười hai triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm chín mươi một đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 310.000.000 đồng; Nợ lãi: 2.819.591 đồng. Tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa

thuận tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2425300379/HDTD/DLA-NĐH, ngày 10/9/2024, kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L trả hết toàn bộ nợ gốc, lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho Ngân hàng.

Nếu ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 Đức H và bà Lê Thị Mỹ L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2326300253/HBTC/DLA-NĐH/1 ký ngày 21/09/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không tham gia tố tụng.*

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 TMCP Đ.

Buộc ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 312.819.591 đồng (*Ba trăm mười hai triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm chín mươi một đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 310.000.000 đồng; Nợ lãi: 2.819.591 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 Đức H và bà Lê Thị Mỹ L trả xong nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 188825 số vào sổ cấp GCN: CS00506 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/07/2022 mang tên ông Nguyễn Đức H .

Trường hợp ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng mà Ngân hàng TMCP Đ đã nộp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 TMCP Đ khởi kiện ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 TMCP Đ yêu cầu ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L trả số tiền nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 312.819.591 đồng (*Ba trăm mười hai triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm chín mươi một đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 310.000.000 đồng; Nợ lãi: 2.819.591 đồng. Cùng với việc khởi kiện của mình Ngân hàng đã xuất trình chứng cứ là Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2425300379/HDTD/DLA-NĐH, ngày 10/9/2024. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L có tình vắng mặt. 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 Đức H và bà Lê Thị Mỹ L phải liên đới trả số tiền nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 312.819.591 đồng (*Ba trăm mười hai triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm chín mươi một đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 310.000.000 đồng; Nợ lãi: 2.819.591 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 REF2326300253/HDTC/DLA-NĐH/1 ký ngày 21/09/2023, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1191 (tách từ thửa 155), tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ Thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 691,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 188825 số vào sổ cấp GCN: CS00506 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/07/2022 mang tên ông Nguyễn Đức H . 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 Đức H và bà Lê Thị Mỹ L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cần buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng khi thu được tiền của ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L.

[5]. 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 Đức H và bà Lê Thị Mỹ L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ 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; các Điều 157, 158; 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 TMCP Đ.

Buộc ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 312.819.591 đồng (*Ba trăm mười hai triệu tám trăm mười chín nghìn năm trăm chín mươi một đồng*), trong đó: Dư nợ gốc: 310.000.000 đồng; Nợ lãi: 2.819.591 đồng.

Kể từ ngày 26/9/2025 ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 cho vay theo hạn mức thấu chi số REF2425300379/HDTD/DLA-NĐH, ngày 10/9/2024 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 Đức H và bà Lê Thị Mỹ L trả xong nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 188825 số vào sổ cấp GCN: CS00506 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/07/2022 mang tên ông Nguyễn Đức H .

[3.2]. Trường hợp ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L 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 thuộc thửa đất số 1191 (tách từ thửa 155), tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ Thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 691,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 188825 số vào sổ cấp GCN: CS00506 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 01/07/2022 mang tên ông Nguyễn Đức H.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) khi thu được tiền của ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 15.641.000 đồng (*Mười lăm triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí 8.017.000 đồng (*Tám triệu không trăm mười bảy 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 5837 ngày 05/6/2025.

[6]. 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 thoả 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