

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 23/2025/DSST

Ngày: 30/5/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Lợi Niê

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Minh Mẫn, ông Y Tha M'lo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Đuống - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Tường Vy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐXXST-DS ngày 28/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 14/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng NNVN(gọi tắt là AG); Địa chỉ: Số 02, đường LH, phường TC, quận B, thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân Tr – Giám đốc AG Chi nhánh EP - Bắc DL.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lương Ngọc H - Phó Giám đốc AG Chi nhánh EP - Bắc DL. (Có mặt)

Địa chỉ: Km 24, tỉnh lộ 8, xã EP, huyện CM, tỉnh DL.

- Bị đơn: Ông Hồ Minh Hu, bà Lương Thị H (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 2A, xã EM, huyện CM, tỉnh DL.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Dược phẩm C&T Pharmacy

Đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Ngọc Th (Vắng mặt)

Địa chỉ: TDP TT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh DL.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/7/2023, ông Hồ Minh H (sau đây gọi tắt là ông H) đã ký Hợp đồng tín dụng số 5230LAV202300443 vay vốn tại AG Chi nhánh EP Bắc DL (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền là 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*)

- Phương thức vay vốn: Từng lần
- Thời hạn vay vốn: 59 tháng.
- Kỳ hạn trả gốc: 05 kỳ
- + Kỳ 1: ngày 26/07/2024 trả 400.000.000 đồng.
- + Kỳ 2: ngày 26/07/2025 trả 400.000.000 đồng.
- + Kỳ 3: ngày 26/07/2026 trả 400.000.000 đồng.
- + Kỳ 4: ngày 26/07/2027 trả 400.000.000 đồng.
- + Kỳ 5: ngày 26/06/2028 trả 1.400.000.000 đồng.
- Mục đích vay vốn: Mua đất, xây nhà và mua sắm vật dụng sinh hoạt.
- Lãi suất cho vay: 10%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm.

- Để bảo đảm cho khoản vay, ông H đã sử dụng tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 063206 do UBND huyện CM cấp ngày 20/06/2019; diện tích 173 m², thửa đất số 228 (M21), tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: thị trấn EP, huyện CM, tỉnh DL. Tài sản thế chấp trên được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp số 066087015970/HĐTC ngày 26/07/2023 do Văn phòng công chứng Vũ Văn Đại chứng thực ngày 26/07/2023.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hồ Minh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã ký kết với Ngân hàng. Tính đến ngày 30/5/2025 tổng dư nợ của ông H tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại ngân hàng là: 3.527.438.769 đồng (trong đó: 3.000.000.000 đồng nợ gốc; nợ lãi trong hạn là 478.356.164 đồng; nợ lãi quá hạn là 16.876.712 đồng; nợ lãi chậm trả lãi là 32.205.893 đồng).

Sau nhiều lần đại diện ngân hàng liên hệ, làm việc nhưng ông H vẫn không có thiện chí trả nợ; ngân hàng đã yêu cầu ông H thực hiện xử lý tài sản theo thỏa thuận và giao tài sản để ngân hàng bán đấu giá thông qua Trung tâm bán đấu giá nhưng ông H không chấp nhận.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng và nhanh chóng thu hồi nợ quá hạn, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện CM giải quyết: Buộc ông Hồ Minh H và vợ là bà Lương Thị H phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 30/5/2025 là: 3.527.438.769 đồng (trong đó: 3.000.000.000 đồng nợ gốc; nợ lãi trong hạn là 478.356.164 đồng; nợ lãi quá hạn là 16.876.712 đồng; nợ lãi chậm trả lãi là 32.205.893 đồng). Trong trường hợp ông H, bà H không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Dược phẩm C&T Pharmacy - đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Ngọc Th mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông H, bà H, bà Th vẫn vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên xét xử nên Tòa án không thể lấy ý kiến của nhưng ông H, bà H, bà Th về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không thể tiến hành hòa*

giải được.

* Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS;

+ Nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, Điều 71 BLTTDS;

+ Bị đơn đã chấp hành không đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, Điều 72, BLTTDS;

+ Về giải quyết vụ án đề nghị HĐXX: Áp dụng Điều 463; Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc còn nợ và lãi suất như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, bị đơn có nơi cư trú tại huyện CM, tỉnh DL. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CM theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Dược phẩm C&T Pharmacy do bà Nguyễn Thị Ngọc Th làm đại diện theo pháp luật đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đảm bảo đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 26/7/2023, ông Hồ Minh H và Ngân hàng NNVN – Chi nhánh EK – Bắc DL ký kết Hợp đồng tín dụng số 5230LAV202300443 với nhau, theo Hợp đồng các bên thỏa thuận: Ông H vay của Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 59 tháng (từ ngày vay đến ngày 26/6/2028); lãi suất 10%/năm, mục đích sử dụng vốn là mua đất, xây nhà và mua sắm vật dụng sinh hoạt.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 26/7/2023 Ngân hàng đã giao số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông Hồ Minh H theo Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 26/7/2023. Về nghĩa vụ trả nợ, ông Hồ Minh H có trách nhiệm trả nợ gốc số tiền 400.000.000 đồng vào các ngày 26/7/2024; 26/7/2025; 26/7/2026; 26/7/2027 và trả nợ gốc số tiền 1.400.000.000 đồng vào ngày 26/6/2028, đồng thời có trách nhiệm trả lãi 03 tháng/lần vào ngày 26.

Để đảm bảo khoản vay, ngày ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H và Ngân hàng NNVN – Chi nhánh EK – Bắc DL đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 066087015970/HĐTC ngày 26/07/2023 do Văn phòng công chứng Vũ Văn Đại chứng thực ngày 26/07/2023. Theo Hợp đồng thế chấp này thì vợ chồng ông H, bà H thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 063206 do UBND huyện CM cấp ngày 20/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Hoan tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 24, diện tích 173m² loại đất ở tại đô thị tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh DL. Ngày 14/7/2021 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H.

[3.1] Xét các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H và Ngân hàng NNVN – Chi nhánh EK – Bắc DL là giao dịch dân sự được các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật; Các hợp đồng đều đã được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Sau khi được công chứng thì tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM. Do đó, Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật sau khi các bên ký kết với nhau.

Đến thời gian thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng, ông H không thanh toán tiền cho Ngân hàng như đã cam kết mặc dù đã được nhắc nhở nhiều lần. Ngày 26/7/2024 Ngân hàng đã tiến hành làm việc với ông H để yêu cầu trả nợ gốc kỳ I số tiền 400.000.000 đồng, tuy nhiên ông H đã không có thiện chí trả nợ cũng như không tự nguyện bàn giao tài sản cho Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm là vi phạm nghĩa vụ của người vay được quy định tại Điều 7 Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết với nhau. Do đó, việc nguyên đơn Ngân hàng NNVN – Chi nhánh EK – Bắc DL khởi kiện là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2]. Xét hợp đồng thuê văn phòng số 01/2023/HĐTN ngày 20/6/2023 được ký kết giữa ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H và Công ty TNHH Dược phẩm C&T Pharmacy do bà Nguyễn Thị Ngọc Th làm đại diện theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Dược phẩm C&T Pharmacy do bà Nguyễn Thị Ngọc Th làm đại diện theo pháp luật và tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo kết quả xem xét thẩm định, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, bà Thúy vắng mặt tại các buổi làm việc, không có văn bản phản hồi ý kiến đối với các tài liệu chứng cứ mà Ngân hàng giao nộp tại Tòa án. Do đó Tòa án không xem xét đối với bà Nguyễn Thị Ngọc Th là phù hợp.

[3.3] Về nghĩa vụ trả nợ: Bà Lương Thị H và ông Hồ Minh H có quan hệ vợ chồng. Ngày 26/07/2023, bà Lương Thị H và ông Hồ Minh H ký kết hợp đồng ủy quyền số 066087015970/UQ, theo nội dung hợp đồng ủy quyền thì bà Lương Thị H đồng ý ủy quyền cho ông Hồ Minh H được toàn quyền thay mặt bà H thế chấp hoặc bảo lãnh cho bên thứ ba thế chấp toàn phần quyền sử dụng đất đứng tên bà H

để vay vốn ngân hàng. Vì vậy, cần buộc bị đơn ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H phải trả cho Ngân hàng NNVN số tiền 3.527.438.769 đồng (trong đó: 3.000.000.000 đồng nợ gốc; nợ lãi trong hạn là 478.356.164 đồng; nợ lãi quá hạn là 16.876.712 đồng; nợ lãi chậm trả lãi là 32.205.893 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/5/2025 cho đến khi trả xong nợ theo hợp đồng tín dụng.

[3.4] Về xử lý tài sản thế chấp: Khi ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H trả xong nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại ông H, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 063206 do UBND huyện CM cấp ngày 20/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Hoan tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 24, diện tích 173m² loại đất ở tại đô thị tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh DL. Ngày 14/7/2021 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H.

Trường hợp ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng NNVN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp.

[3.5] Về chi phí xem xét thẩm định: Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ quy định tại Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự cần buộc bị đơn ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định với số tiền 2.000.000 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng NNVN – Chi nhánh EK – Bắc DL 2.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được của ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Bị đơn ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật, cụ thể:

$$72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 1.527.438.769 \text{ đồng}) = 102.549.000 \text{ đồng}.$$

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 318; Điều 319; Điều 325; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng NNVN.

Buộc ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H phải trả cho Ngân hàng NNVN 3.527.438.769 đồng (*trong đó: 3.000.000.000 đồng nợ gốc; nợ lãi trong hạn là 478.356.164 đồng; nợ lãi quá hạn là 16.876.712 đồng; nợ lãi chậm trả lãi là 32.205.893 đồng*) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/5/2025 theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng số 5230LAV202300443 ngày 26/7/2023 mà hai bên đã ký kết với nhau cho đến khi trả hết nợ gốc.

Khi ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H trả xong nợ thì Ngân hàng NNVN có trách nhiệm trả lại ông H, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 063206 do UBND huyện CM cấp ngày 20/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Hoan tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 24, diện tích 173m² loại đất ở tại đô thị tại thị trấn Ea Pôk, huyện CM, tỉnh DL. Ngày 14/7/2021 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H.

Trường hợp ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng NNVN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7066087015970/HĐTC ngày 26/07/2023 được ký kết giữa ông Hồ Minh H, bà Lương Thị H với Ngân hàng với tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 24, diện tích 173m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại thị trấn Ea Pôk, huyện CM, tỉnh DL.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

- *Về án phí:* Ông Hồ Minh H và bà Lương Thị H phải chịu 102.549.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng NNVN được nhận lại 48.637.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0008166 ngày 25/12/2024.

- *Về chi phí tố tụng:* Ông Hồ Minh H và bà Lương Thị H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng NNVN được nhận lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Hồ Minh H và bà Lương Thị H.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh DL;
- VKSND tỉnh DL;
- VKSND huyện CM;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

Đã ký

Y Lợi Niê