TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 - KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2025/DS-ST
Ngày 24 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – KHÁNH HÒA

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thức.

***Các Hội thẩm nhân dân*:**

1. Bà Nguyễn Thị Liên.
2. Ông Nguyễn Văn Thái.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hán Thị Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa tham gia phiên tòa*:** Bà Tài Thị Cao Sâm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S (viết tắt: S1).

Địa chỉ trụ sở: Số B - B N, phường V, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Chức danh: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức K - chức danh: Trưởng Phòng Kiểm soát rủi ro & Tuân thủ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh N; theo Giấy ủy quyền số: 08/2025/GUQ-CNNT ngày 22/5/2025 *(có mặt)*.

Các bị đơn:

1. Ông Đào Thanh T, sinh năm 1980 *(có mặt)*.
2. Bà Đỗ Thị Xuân Đ, sinh năm 1984 *(yêu cầu vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2025, các lời khai thể hiện trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S do ông Phạm Đức K đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh N và ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202327286069 ngày 24/10/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 202327286069-01 ngày 23/10/2024; số tiền vay 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay cố định: 10,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức trả nợ: Gốc trả vào ngày 23/10/2025, lãi trả ngày 23 hàng tháng. Lãi suất của toàn bộ hoặc một phần dư nợ sẽ do S1 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 và thông báo cho bên vay về mức lãi suất mới ít nhất 07 ngày làm việc (theo ngày làm việc của S1) trước ngày áp dụng. Để bảo đảm khoản vay trên, vợ chồng ông T, bà Đ ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 116/TC23 ngày 08/3/2023, thỏa thuận bổ sung số 116/TC-01 ngày 24/10/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 773/TC23 ngày 25/10/2023 thế chấp các thửa đất số 1005, 1006, 1008, 1009 và 1010 tờ bản đồ số 33; tọa lạc tại Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuân (nay là Thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa), đã được UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là UBND xã N, tỉnh Khánh Hòa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA865070, DA865072 cùng ngày 20/9/2021 đứng tên ông Đào Thanh T. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ vi phạm điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết và thuộc trường hợp thu hồi vốn trước hạn. Mặc dù Ngân hàng đã phát hành công văn số 108/2025/CNNT ngày 24/4/2025 thông báo về việc vi phạm hợp đồng và thu hồi nợ trước hạn cũng như nhắc nhở, tạo điều kiện rất nhiều nhưng ông T, bà Đ không thực hiện thanh toán nợ. Thời điểm Ngân hàng khởi kiện đến Tòa (ngày 21/05/2025), vợ chồng ông T, bà Đ còn nợ vốn 1.300.000.000đ, lãi trong hạn 10.845.205đ. Quá trình Tòa án giải quyết, ông T đã trả khoản lãi 10.845.205đ nên Ngân hàng tính lãi phát sinh từ ngày 25/8/2025 đến ngày 24/9/2025 là 11.219.179đ.

Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 24/9/2025 là: 1.300.000.000đ gốc và lãi trong hạn 11.219.179đ; đồng thời trả lãi phát sinh từ sau ngày 24/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng. Yêu cầu ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thi hành án.

Tại biên bản làm việc ngày 28/8/2025, bị đơn bà Đỗ Thị Xuân Đ trình bày: Bà không có ý kiến gì về việc Ngân hàng khởi kiện đòi số nợ gốc 1.300.000.000đ vợ chồng bà đã vay và lãi phát sinh. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản làm việc ngày 04/9/2025, bị đơn ông Đào Thanh T trình bày: Ông xác nhận vợ chồng ông có vay của Ngân hàng S số tiền 1.300.000.000đ; vợ chồng ông có ký hợp đồng thế chấp các thửa đất 1005, 1006, 1008, 1009 và 1010 tờ bản đồ số 33 xã P gồm 01 căn nhà xây trên đất. Đất đã được cấp GCN quyền sử dụng cho ông và hiện do vợ chồng cùng quản lý. Từ khi vay đến nay ông đều trả lãi đầy đủ hàng tháng nhưng không hiểu lý do gì Ngân hàng thu nợ trước hạn. Tại phiên tòa, ông T chấp nhận và đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền gốc vay còn nợ 1.300.000.000đ và lãi trong hạn 11.219.179đ; thống nhất tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Khánh Hòa phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo Ngân hàng yêu cầu, cụ thể: Nợ gốc 1.300.000.000đ, nợ lãi trong hạn 11.219.179đ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 773/TC23 ngày 25/10/2023, số 116/TC23 ngày 08/03/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 116/TC23-01 ngày 24/10/2023.

Buộc vợ chồng ông T, bà Đ chịu chi phí thẩm định và án phí theo quy định.

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, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại biên bản làm việc ngày 28/8/2025, bà Đỗ Thị Xuân Đ có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần S khởi kiện đòi vợ chồng ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ trú tại xã P, tỉnh Khánh Hòa trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng và các khoản lãi đã thỏa thuận mục đích bổ sung vốn kinh doanh hải sản; căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số: 85 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 26, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu duy

trì hợp đồng thế chấp" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện:

[3.1]. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 202327286069 ngày 24/10/2023 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 202327286069-01 ngày 23/10/2024 được vợ chồng ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ ký kết với Ngân hàng S để vay số tiền 1.300.000.000đ, thời hạn trả gốc là ngày 23/10/2025, lãi suất 10,5%/năm, nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn và thỏa thuận về thu hồi nợ trước hạn. Ông T, bà Đ đều thừa nhận chứng cứ trên và xác nhận còn nợ gốc vay 1.300.000.000đ và lãi suất tính đến ngày 24/9/2025 là 11.219.178đ, cho thấy các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên chấp nhận.

[3.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù vợ chồng ông T, bà Đ trả lãi hàng tháng đầy đủ nhưng do vợ chồng ông T, bà Đ đã vi phạm thỏa thuận về nghĩa vụ trả nợ tại tổ chức tín dụng khác nên Ngân hàng S thu hồi nợ trước hạn và thông báo, trực tiếp làm việc với ông T, bà Đ nhiều lần đều không có kết quả. Tại biên bản làm việc với bà Đ ngày 28/8/2025 cũng như tại phiên tòa, ông T đều xác nhận còn nợ Ngân hàng gốc vay 1.300.000.000đ. Về lãi trong hạn, theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2025 Ngân hàng yêu cầu trả lãi trong hạn đến ngày 21/5/2025 là 10.805.205đ nhưng quá trình giải quyết, ông T đã thanh toán lãi trong hạn đến ngày 24/8/2025 nên các bên thống nhất lãi trong hạn phát sinh tính từ ngày 25/8/2025 đến ngày 24/9/2025 số tiền 11.219.178đ. Ông T đồng ý trả các khoản gốc, lãi trên là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[3.3]. Đối với yêu cầu của Ngân hàng về tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết, ông T, bà Đ đều xác nhận có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc các thửa số 1005, 1006, 1008, 1009 và 1010 tờ bản đồ địa chính số 33 xã P để bảo đảm khoản vay tín dụng. Căn cứ hợp đồng thế chấp số 773/TC23 ngày 25/10/2023, số 116/TC23 ngày 08/03/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 116/TC23-01 ngày 24/10/2023 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận số DA865070, DA865072 cùng ngày 20/9/2021, là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà Đ do vợ chồng cùng tự nguyện ký kết bảo đảm đúng theo quy định tại các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự; yêu cầu này của Ngân hàng đều được ông T, bà Đ thống nhất là phù hợp nên chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát khu vực 8 – Khánh Hòa tại phiên tòa, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S, buộc vợ chồng ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc vay 1.300.000.000đ và lãi trong hạn phát sinh tính từ ngày 25/8/2025 đến ngày 24/9/2025 số tiền 11.219.178đ; tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

số 773/TC23 ngày 25/10/2023, số 116/TC23 ngày 08/03/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 116/TC23-01 ngày 24/10/2023 đối với các thửa đất số 1005, 1006, 1008, 1009 và 1010 tờ bản đồ địa chính số 33 xã P và tài sản trên đất, để bảo đảm thi hành án dân sự.

[4]. Về chi phí thẩm định: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ Ngân hàng tạm ứng; do yêu cầu của Ngân hàng S được chấp nhận nên căn cứ Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc vợ chồng ông T, bà Đ phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền trên.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vợ chồng ông T, bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: 1.300.000.000đ = 36.000.000đ + 15.336.575đ (511.219.178đ x 3%) = **51.336.575đ**. Ngân hàng S không phải chịu án phí nên được hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số: 85 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 26, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 158, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng, các Điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự, các Điều 8, 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

1. Buộc vợ chồng ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S các khoản: Nợ gốc 1.300.000.000đ, lãi trong hạn 11.219.178đ; tổng cộng **1.311.219.178đ** *(một tỉ ba trăm mười một triệu hai trăm mười chín ngàn một trăm bảy mươi tám đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (24/9/2025), vợ chồng ông Đào Thanh T, bà Đỗ Thị Xuân Đ 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 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).

2. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 773/TC23 ngày 25/10/2023, số 116/TC23 ngày 08/03/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 116/TC23-01 ngày 24/10/2023 đối với các thửa đất số 1005, 1006, 1008, 1009, 1010 tờ bản đồ địa chính số 33 xã P và tài sản trên đất, để bảo đảm thi hành án dân sự.

3. Về chi phí thẩm định: Buộc vợ chồng ông T, bà Đ phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ Ngân hàng đã tạm ứng.

4. Về án phí:

- Vợ chồng ông Đào Thanh T, và Đỗ Thị Xuân Đ phải chịu **51.336.575đ** *(năm mươi mốt triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn năm trăm năm mươi bảy đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **25.665.000đ** *(hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000529 ngày 29/7/2025 của Cơ quan Thi hành dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (24/9/2025). 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 được tống đạt bản 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 thỏa thuận thi hành, 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 và 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 Khánh Hòa;
- VKSNDkhu vực 8 – Khánh HòA;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thức