| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 1 – ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số:183/2025/DS-ST
Ngày: 26/9/2025.
*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 1 - ĐẮK LẮK

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

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

Các Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Ngọc Thảo.

2. Bà Nguyễn Thị Tú Oanh.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Bình - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Đình Dũng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2025, tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 310/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 134/2025/QĐST-DS ngày 08/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: Số 266-268 đường N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Thanh H. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phạm Sỹ K, sinh năm: 1987. Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro và tuân thủ, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 232 đường P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Phan Hoài N, sinh năm 1991, vắng mặt.

Hộ khẩu thường trú: Buôn Đ, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk).

Địa chỉ: Hẻm 242 đường Ph, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Hiện nay là: Hẻm 242 đường Ph, phường T, tỉnh Đắk Lắk).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S ông Phạm Sỹ K trình bày:* Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận ngày 16/6/2022 ông Phan Hoài N có ký hợp đồng tín dụng số: 202226670782 cùng các phụ lục điều khoản đính kèm với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đăk Lăk. Ngày 19/6/2023 ông Phan Hoài N tiếp tục ký thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226670782/01 ngày 19/6/2023.

Số tiền vay là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn).

Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Để đảm bảo số tiền vay nói trên ông Phan Hoài N ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 315/22/TC/DL ngày 16/6/2022 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đăk Lăk đồng ý thế chấp đất và tài sản trên đất 02 thửa đất, cụ thể:

1. Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số DĐ 850035 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-16060 cấp ngày 18/5/2022, nơi cấp: Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk đối với Thửa đất số: 1062, tờ bản đồ số: 4; Địa chỉ thửa đất: Phường T, TP. B, tỉnh Đăk Lăk nay là Phường T, tỉnh Đăk Lăk, diện tích: 193,6$m^2$, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 193,6$m^2$, sử dụng chung: 0$m^2$, mục đích sử dụng: Đất ở 100$m^2$; Đất trồng cây lâu năm 93,6$m^2$; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền SDĐ 100$m^2$; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền SDĐ 93,6$m^2$.

2. Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CV 699146 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-14645 cấp ngày 21/10/2020 nơi cấp: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lăk đối với Thửa đất số: 1068, tờ bản đồ số: 4; Địa chỉ thửa đất: Phường T, TP. B, tỉnh Đăk Lăk nay là Phường T, tỉnh Đăk Lăk, diện tích: 99,5$m^2$, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 49,5$m^2$, sử dụng chung: 0$m^2$, mục đích sử dụng: Đất ở 50$m^2$; Đất trồng cây lâu năm 49,5$m^2$, thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền SDĐ 50$m^2$; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền SDĐ 49,5$m^2$.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số nợ vay của ông N đã chuyển nợ qúa hạn từ ngày 06/12/2024. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông N trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông N chây ỳ không thực hiện. Vì vậy Ngân hàng đã khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Phan Hoài N phải trả cho Ngân hàng các khoản nợ tạm tính đến ngày 26/9/2025 như sau:

Nợ gốc là: 2.000.000.000 đồng.

Lãi trong hạn là: 143.726.029 đồng

Lãi quá hạn là: 69.887.710 đồng.

Tổng cộng là: 2.213.613.739 đồng.

Và toàn bộ tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi trả dứt điểm khoản nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số: 202226670782 ngày 16/6/2022, thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226670782/01 ngày 19/6/2023 và Giấy nhận nợ số LD2415800791 ngày 06/6/2024 cùng các Phụ lục hợp đồng tín dụng đính kèm.

Trong trường hợp ông Phan Hoài N không trả được nợ, thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng đã ký kết.

Do bị đơn ông Phan Hoài N vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 tham gia phiên tòa:***

- Về tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S: Buộc ông Phan Hoài N trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2025 là 2.213.613.739 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 143.726.029 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.887.710 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi ông Phan Hoài N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Trường hợp ông Phan Hoài N không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Phan Hoài N để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Phan Hoài N trả nợ cho Ngân hàng thì sau khi ông N trả hết nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần S sẽ trả cho ông Phan Hoài N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn ông Phan Hoài N phải chịu án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S và bị đơn ông Phan Hoài N là "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk) thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Hoài N mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Hoài N vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

3. Về nội dung: Ngày 16/6/2022 Ngân hàng thương mại cổ phần S với ông Phan Hoài N đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 202226670782 cùng các phụ lục điều khoản đính kèm với Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Đắk Lắk; Ngày 19/6/2023 ông Phan Hoài N tiếp tục ký thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226670782/01 ngày 19/6/2023. Số tiền vay là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nói trên ông N đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần S là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 850035 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS -16060 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/5/2022 thuộc thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 4, diện tích 193,6m$^2$. Lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699146 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS -14645 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/10/2020 thuộc thửa đất số 1068, tờ bản đồ số 4, diện tích 99,5m$^2$. Lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 315/22/TC/DL ngày 16/6/2022 Tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng 008891, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn ông N đã trả cho Ngân hàng được số tiền là 86.235.616 đồng tiền lãi. Kể từ sau khi thanh toán số tiền trên thì ông N không trả thêm cho Ngân hàng khoản tiền nào khác kể cả gốc và lãi suất. Như vậy ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết với nhau. Do vậy Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu ông N trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 26/9/2025 với tổng số tiền là 2.213.613.739 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 143.726.029 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.887.710 đồng. Ông N tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận.

Trường hợp ông Phan Hoài N không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp của ông N để thu hồi toàn bộ nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Phan Hoài N trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì sau khi ông N trả hết nợ, Ngân hàng sẽ trả lại cho ông N các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Phan Hoài N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Chấp nhận Ngân hàng thương mại cổ phần S đã nộp và chi phí xong. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Phan Hoài N.

5. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 72.000.000 đồng + 2% (2.213.613.739 đồng – 2.000.000.000 đồng) = 76.272.274 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền 36.536.000 đồng do ông Lê Văn G đã nộp thay theo biên lai thu tiền số: 0001255 ngày 14/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1).

Vì các lẽ trên:

## QUYẾT ĐỊNH:

*Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng*

*hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên,Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH25, ngày 25/6/2025; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;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.*

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S.

- Buộc ông Phan Hoài N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tạm tính đến ngày 26/9/2025 là 2.213.613.739 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 143.726.029 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.887.710 đồng và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 202226670782 ngày 16/6/2022, thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 202226670782/01 ngày 19/6/2023 và Giấy nhận nợ số LD2415800791 ngày 06/6/2024 cùng các Phụ lục hợp đồng tín dụng đính kèm.

Trường hợp ông Phan Hoài N không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Phan Hoài N để thu hồi toàn bộ nợ là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 850035 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS -16060 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/5/2022 thuộc thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 4, diện tích 193,6m$^2$. Lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699146 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS -14645 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/10/2020 thuộc thửa đất số 1068, tờ bản đồ số 4, diện tích 99,5m$^2$. Lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Trường hợp ông Phan Hoài N trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì sau khi ông N trả hết nợ, Ngân hàng sẽ trả lại cho ông N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 850035 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS -16060 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/5/2022 thuộc thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 4, diện tích 193,6m$^2$. Lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 699146 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS -14645 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/10/2020 thuộc thửa đất số 1068, tờ bản đồ số 4, diện tích 99,5m$^2$. Lô đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Phan Hoài N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Chấp nhận Ngân hàng thương

mại cổ phần S đã nộp và chi phí xong. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Phan Hoài N.

- Về án phí: Ông Phan Hoài N phải chịu 76.272.274 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền tạm ứng án phí là 36.536.000 đồng do ông Lê Văn G đã nộp thay theo biên lai thu tiền số: 0001255 ngày 14/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1).

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

*Trong 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 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, 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*
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 1;
- Phòng THA dân sự khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

**Nguyễn Thị Thanh**