

Bản án số: 60 /2026/DSST

Ngày: 22/5/2026

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 4 - ĐÀ NẴNG

Với thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Dũng
2. Bà Nguyễn Thị Thanh B

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Hồ Việt Công Hưng - Cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Đà Nẵng: bà Lương Thị Phương Thảo
– Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 344/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 344/2026/QĐST-DS ngày 03/4/2026 quyết định hoãn phiên tòa số 77 ngày 28/4/2026 giữa.

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP L5**; Trụ sở: LPB Tower, số B T, phường H, TP .. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quốc K. Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành Đ. Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng L6; Địa chỉ liên hệ: Số A N, phường H, TP .; Theo Quyết định số 4135/2025/QĐ-LPBank.QTRR ngày 21/3/2025 của Tổng Giám đốc L7 và Giấy ủy quyền 362/2025/UQ-LPBank.ĐNA ngày 15/9/2025 của Giám đốc L7. *Có mặt*

- Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị L**, sinh năm 1984 và ông **Phạm L1**, sinh năm 1978; Trú tại: Thôn C, xã H, TP .. Ông L1 có mặt, bà L vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Phạm L1**, sinh năm 1978; Trú tại: Thôn C, xã H, TP .. *Có mặt*

+ Bà **Trần Thị B1**, sinh năm 1957; Trú tại: Thôn C, xã H, TP .. *Vắng mặt*

+ Ông **Phạm L2**, sinh năm 2007; Trú tại: Thôn C, xã H, TP .. Hiện đang chấp hành án tại Khu A - Trại giam Đ1, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. *Có đơn xin xét xử vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/9/2025; bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thành Đ trình bày yêu cầu khởi kiện:

Ngày 14/6/2022, bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 đã ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD36C20220064 với Ngân hàng TMCP B2 – chi nhánh Đ2 (nay là Ngân hàng TMCP L5 theo quyết định sửa đổi nội dung giấy phép thành lập và hoạt động của Ngân hàng TMCP B3 số 423/QĐ-TTGSNH2 ngày 15/7/2024, cụ thể như sau: Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất để ở tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn vay: 20 năm được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân đầu tiên (ngày bên vay bắt đầu nhận tiền vay). L7 đã giải ngân cho bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 36C20220064/001 ngày 15/06/2022 số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Ngày 15/09/2022 bà Huỳnh Thị L đã ký Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, cụ thể như sau:

Hạn mức tín dụng: 150.000.000 đồng. Thực hiện: Ngày 15/9/2025, L7 đã phát hành thẻ tín dụng hạn mức 150.000.000 đồng cho bà Huỳnh Thị L theo đúng thỏa thuận.

Khoản vay nói trên được bảo đảm bằng biện pháp Thế chấp tài sản sau: Nhà và đất tại Thửa đất số: 872. Tờ bản đồ số: 8. Địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện H (nay là xã H), thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 841872, vào sổ cấp GCN số H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007 thuộc sở hữu của ông Phạm Linh .

Tài sản thế chấp bảo lãnh cho bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC36C20200061, số công chứng: 4195, quyền số 82 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: PL01-HDTC36C20202261, số công chứng: 3518, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2022 giữa ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L và L7.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 đã không thực hiện đúng cam kết và khoản vay đã quá hạn thanh toán.

Kể từ ngày khoản vay quá hạn thanh toán, L7 đã nhiều lần đôn đốc bên vay và bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nhưng đến nay, các bên vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho L7.

Nay, Ngân hàng TMCP L5 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho L7 tổng số tiền nợ tạm tính đến 22/5/2026 là 1.920.257.677 đồng. Cụ thể

Nợ theo Hợp đồng tín dụng là 1.683.991.272. Trong đó: Nợ gốc: 1.312.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 325.170.737 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.627.991 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 29.692.544 đồng.

Nợ thẻ tín dụng: 236.266.405 đồng. Trong đó dư nợ gốc: 116.050.682 đồng, nợ lãi, thuế, phí: 120.215.723 đồng.

Kể từ ngày 23/5/2026, bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 còn phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Phụ lục hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký với L7, cho đến khi tất toán khoản vay.

Ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, L7 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Nay là xã H, thành phố Đà Nẵng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007, đứng tên ông Phạm Linh .

- Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đà Nẵng hiện nay tài sản có hiện trạng như sau:

- Đối với đất: Lô đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Nay là xã H, thành phố Đà Nẵng).

Diện tích: 1987.0 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1987.0 m², sử dụng chung: Không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 400 m², đất trồng cây hằng năm khác 1587 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, đất trồng cây hằng năm khác đến tháng 5/2015 và được gia hạn đến tháng 5/2065 vào ngày 26/10/2018; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Về đất: Đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007, đứng tên ông Phạm Linh .

- Tứ cận: Phía Bắc giáp kênh nước; Phía Nam giáp đất hoang; Phía Đông giáp đất hoang, thửa đất 957 do ông Phạm L1 đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 868.

Về đất: Không có gì thay đổi so với GCN đã cấp.

- Đối với tài sản gắn liền với đất: Gồm 02 nhà:

+ Nhà cũ: Nhà cấp IV; Diện tích xây dựng: 66.3 m²; Diện tích sử dụng: 66.3 m²; Kết cấu: Tường gạch, nền láng xi măng, mái ngói; Thuộc sở hữu của ông Phạm L3.

Nhà cũ: Không có gì thay đổi so với GCN đã cấp.

+ Nhà mới: Diện tích khoảng 123.7 m²; Kết cấu: Tường gạch, mái đổ lợp tôn, nền gạch men, hệ thống cửa chính và cửa sổ bằng gỗ, hai bên nhà có mái hiên lợp tôn và trụ sắt.

Nhà mới gồm: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 nhà vệ sinh.

Nhà mới được xây dựng vào năm 2018, chưa được cấp phép xây dựng và chưa cập nhật vào giấy chứng nhận.

*** Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm L1 trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn:**

Vợ chồng ông Phạm L1 xác nhận có ký với Ngân hàng TMCP L5 Hợp đồng tín dụng số HDTD36C20220064 ngày 14/6/2022, cụ thể như sau: Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất để ở tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn vay: 20 năm được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân đầu tiên (ngày bên vay bắt đầu nhận tiền vay). L7 đã giải ngân cho bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 theo Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 36C20220064/001 ngày 15/06/2022 số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Ngoài ra, vào ngày 15/09/2022 bà Huỳnh Thị L đã ký Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, cụ thể như sau:

Hạn mức tín dụng: 150.000.000 đồng. Thực hiện: Ngày 15/9/2025, L7 đã phát hành thẻ tín dụng hạn mức 150.000.000 đồng cho bà Huỳnh Thị L theo đúng thỏa thuận, Ông L1 thừa nhận số tiền vay từ thẻ tín dụng của bà L nhằm phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt cả gia đình.

Khoản vay nói trên được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp tài sản sau: Nhà và đất tại Thửa đất số: 872. Tờ bản đồ số: 8. Địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã H, huyện H (nay là xã H), thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 841872, vào sổ cấp GCN số H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007 thuộc sở hữu của ông Phạm Linh . Tài sản thế chấp cho khoản vay của bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HDTC36C20200061, số công chứng: 4195, quyển số 82 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: PL01-HDTC36C20202261, số công chứng: 3518, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2022 giữa ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L và L7.

- Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 4 – Đà Nẵng hiện nay tài sản có hiện trạng như sau:

- Đối với đất: Lô đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã H, thành phố Đà Nẵng). Diện tích: 1987.0m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1987.0 m², sử dụng chung: Không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 400 m², đất trồng cây hàng năm khác 1587 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, đất trồng cây hàng năm khác đến tháng 5/2015 và được gia hạn đến tháng 5/2065 vào ngày 26/10/2018; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Về đất: Đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007, đứng tên ông Phạm Linh .

- Tứ cận: Phía Bắc giáp kênh nước; Phía Nam giáp đất hoang; Phía Đông giáp đất hoang, thửa đất 957 do ông Phạm L1 đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 868.

Về đất: Không có gì thay đổi so với GCN đã cấp.

- Đối với tài sản gắn liền với đất: Gồm 02 nhà:

+ Nhà cũ: Nhà cấp IV; Diện tích xây dựng: 66.3 m²; Diện tích sử dụng: 66.3 m²; Kết cấu: Tường gạch, nền láng xi măng, mái ngói; Thuộc sở hữu của ông Phạm L3.

Nhà cũ: Không có gì thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp.

+ Nhà mới: Diện tích khoảng 123.7 m²; Kết cấu: Tường gạch, mái đổ lợp tôn, nền gạch men, hệ thống cửa chính và cửa sổ bằng gỗ, hai bên nhà có mái hiên lợp tôn và trụ sắt.

Nhà mới gồm: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 nhà vệ sinh.

Nhà mới được xây dựng vào năm 2018, chưa được cấp phép xây dựng và chưa cập nhập vào GCN.

- Hiện nay trên tài sản có ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L và 03 người con: Phạm L2 (sinh năm 2007), Phạm L4 (sinh năm 2011) và Phạm Anh T (sinh năm 2018). Ngoài ra có bà Trần Thị B1 (sinh năm 1957) đang sinh sống.

Ông Phạm L1 xác định còn nợ Ngân hàng TMCP L5 tạm tính đến ngày 22/5/2026 là 1.920.257.677 đồng. Cụ thể

Nợ theo Hợp đồng tín dụng là 1.683.991.272. Trong đó: Nợ gốc: 1.312.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 325.170.737 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.627.991 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 29.692.544 đồng.

Nợ thẻ tín dụng: 236.266.405 đồng. Trong đó dư nợ gốc: 116.050.682 đồng, nợ lãi, thuế, phí: 120.215.723 đồng.

Hiện nay, do vợ chồng ông gặp khó khăn trong việc làm ăn, chưa có khả năng thanh toán nên ông bà chưa trả được số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay, ông Phạm L1 xin phương án trả một lần toàn bộ số tiền nợ vào ngày 23/6/2026.

+ *Bị đơn bà Huỳnh Thị L; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B1 vắng mặt không có ý kiến tại hồ sơ.*

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm L2 hiện đang chấp hành án tại Khu A - Trại giam Đ1, phường Đ, tỉnh Quảng Trị vắng mặt có ý kiến tại hồ sơ: Ông xác định không có đóng góp gì trong việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà đất tại Thôn C, xã H, huyện H (nay là xã H), Đà Nẵng. Nhà đất này đứng tên ông Phạm Linh. Ông xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Đà Nẵng phát biểu về sự tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự. Theo đó: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ khâu thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ và mở phiên tòa xét xử. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn bà L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B1 đã vắng mặt tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa, các đương sự không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật.

Về nội dung: xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L5 với ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L là có cơ sở, yêu cầu về cách tính lãi cũng như việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, yêu cầu ông bà phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 117, điều 280, điều 299, điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên đề nghị HĐXX xem xét

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" của Ngân hàng TMCP L5 đối với ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L.

Buộc ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP L5 số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2026 là 1.920.257.677 đồng. Cụ thể

Nợ theo Hợp đồng tín dụng là 1.683.991.272. Trong đó: Nợ gốc: 1.312.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 325.170.737 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.627.991 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 29.692.544 đồng.

Nợ thẻ tín dụng: 236.266.405 đồng. Trong đó dư nợ gốc: 116.050.682 đồng, nợ lãi, thuế, phí: 120.215.723 đồng.

Ông L1, bà L phải tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp, ông L1, bà L vi phạm thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP L5 với bị đơn ông L1, bà L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng 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.

Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà B1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông L2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngân hàng TMCP L5 có ký kết với ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD36C20220064 với L7 ngày 14/6/2022, cụ thể như sau: Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất để ở tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn vay: 20 năm được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân đầu tiên (ngày bên vay bắt đầu nhận tiền vay). L7 đã giải ngân cho bà Huỳnh Thị L, ông Phạm L1 theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 36C20220064/001 ngày 15/06/2022 số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Ngày 15/09/2022 bà Huỳnh Thị L đã ký Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, cụ thể như sau: Hạn mức tín dụng: 150.000.000 đồng. Thực hiện: Ngày 15/9/2022, L7 đã phát hành thẻ tín dụng hạn mức 150.000.000 đồng cho bà L theo đúng thỏa thuận và bàn giao thẻ cho bà L vào ngày 12/10/2022. Ông L1 thừa nhận ông là người sử dụng thẻ và toàn bộ khoản nợ từ việc vay thẻ tín dụng của bà L nhằm phục vụ nhu cầu làm ăn và sinh hoạt của gia đình.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay ông L1, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Nay là xã H, thành phố Đà Nẵng) đứng tên ông Phạm L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007. Việc thế chấp đất được xác định theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 15/10/2020 tại Văn phòng C. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 20/7/2024 ông L1, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước

nhận nợ, đối với giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế đã ký kết vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 11/7/2024 nên toàn bộ khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn như trong thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, tạo điều kiện nhưng ông bà không có thiện chí trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ vay trước hạn.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng TMCP L5 yêu cầu Tòa án buộc ông L1, bà L phải trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/5/2026 là 1.920.257.677 đồng và buộc ông L1, bà L tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày ông bà thanh toán hết nợ cho Ngân hàng; trường hợp ông bà không trả được nợ thì cho xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng TMCP L5 và ông L1, bà L trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên phải được các bên tôn trọng thực hiện. Các bên tham gia trong giao dịch này được hưởng các quyền và phải chịu các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông L1 cũng đã thừa nhận việc vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi, vi phạm định kỳ trả nợ, vi phạm theo mục e khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng cho vay đã ký kết. Hội đồng xét xử xét thấy ông L1, bà L là bên có lỗi trong việc thực hiện các thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng. Đối với khoản vay tại Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế do bà L ký kết, ông L1 cũng thừa nhận khoản vay trên được sử dụng cho sinh hoạt chung của gia đình.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L5 yêu cầu Tòa án buộc chấm dứt Các Hợp đồng, thu hồi nợ trước hạn và buộc ông L1, bà L phải trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/5/2026 là: 1.920.257.677 đồng là phù hợp thỏa thuận tại mục f khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng cho vay, khoản 1, 2 Điều 7, khoản 3, 4 Điều 10, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Nay là xã H, thành phố Đà Nẵng) đứng tên ông Phạm L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng:

- Đối với đất: Lô đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã H, thành phố Đà Nẵng). Diện tích: 1.987.0m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1987.0 m², sử dụng chung: Không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 400 m², đất trồng cây hằng năm khác 1587 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, đất trồng cây hằng năm khác đến tháng 5/2015 và được gia hạn đến tháng 5/2065 vào ngày 26/10/2018; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Về đất: Đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007, đứng tên ông Phạm Linh .

- Tứ cận: Phía Bắc giáp kênh nước; Phía Nam giáp đất hoang; Phía Đông giáp đất hoang, thửa đất 957 do ông Phạm L1 đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 868.

Về đất: Không có gì thay đổi so với GCN đã cấp.

- Đối với tài sản gắn liền với đất: Gồm 02 nhà:

+ Nhà cũ: Nhà cấp IV; Diện tích xây dựng: 66.3 m²; Diện tích sử dụng: 66.3 m²; Kết cấu: Tường gạch, nền láng xi măng, mái ngói; Thuộc sở hữu của ông Phạm L3.

Nhà cũ: Không có gì thay đổi so với GCN đã cấp.

+ Nhà mới: Diện tích khoảng 123.7 m²; Kết cấu: Tường gạch, mái đồ lợp tôn, nền gạch men, hệ thống cửa chính và cửa sổ bằng gỗ, hai bên nhà có mái hiên lợp tôn và trụ sắt. Nhà mới gồm: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 nhà vệ sinh. Nhà mới được xây dựng vào năm 2018, chưa được cấp phép xây dựng và chưa cập nhập vào GCN.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với ngôi nhà mới xây dựng năm 2018 có diện tích khoảng 123.7 m²; Kết cấu: Tường gạch, mái đồ lợp tôn, nền gạch men, hệ thống cửa chính và cửa sổ bằng gỗ, hai bên nhà có mái hiên lợp tôn và trụ sắt. Nhà mới gồm: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 nhà vệ sinh. Mặc dù nhà mới này chưa được ghi nhận trong giấy chứng nhận và chưa được cấp phép xây dựng, tuy nhiên tại thời điểm cho vay Ngân hàng đã lập biên bản định giá tài sản là QSD đất và QSH nhà ở ngày 14/6/2022 để xem xét hiện trạng có ghi nhận ngôi nhà nêu trên. Căn cứ theo điểm 2.1.2.a khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định Các tài sản, các quyền và lợi ích sau (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp “*Các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp do bên thế chấp đầu tư, tạo lập trước, trong khi thế chấp*”. Như vậy, tài sản này cũng thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

Căn cứ điểm 5.1.1 khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/10/2020 “*Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi xảy ra một trong các điều kiện sau “Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ kể cả trường hợp trả nợ trước hạn”....*

Xét thấy việc thế chấp tài sản phù hợp với sự thỏa thuận các bên, có đăng ký giao dịch bảo đảm, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức; ông L3, bà L đã không thanh toán được nợ đúng hạn cho Ngân hàng thì toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm cả xây dựng chưa được cập nhật trong Giấy chứng nhận nêu trên cần phải xử lý theo điều 299 Bộ luật dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP L5

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng, ông L3, bà L phải chịu. Ngân hàng đã ứng và thanh toán do đó ông L3, bà L có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP L5

[7] Các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án tại phiên tòa hôm nay hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Như vậy án phí ông L3, bà L phải chịu là: $36.000.000đ + (1.120.257.677đ \times 3\%) = 69.607.000$ 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 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 299, điều 463; khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện Ngân hàng TMCP L5 đối với ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Xử: Buộc ông Phạm L1, bà Huỳnh Thị L phải có trả cho Ngân hàng TMCP L5 số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/5/2026 là **1.920.257.677 đồng**. Cụ thể:

-Nợ theo Hợp đồng tín dụng là 1.683.991.272. Trong đó: Nợ gốc: 1.312.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 325.170.737 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.627.991 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 29.692.544 đồng.

- Nợ thẻ tín dụng: 236.266.405 đồng. Trong đó dư nợ gốc: 116.050.682 đồng, nợ lãi, thuế, phí: 120.215.723 đồng.

Kể từ ngày 23/5/2026 cho đến khi thanh toán hết mọi khoản nợ ông L1, bà L phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP L5 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng HDTĐ36C20220064 ngày 14/6/2022 và Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 15/9/2022 tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chưa thanh toán. 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.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông L1, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Nay là xã H, thành phố Đà Nẵng) đứng tên ông Phạm L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng:

- Đối với đất: Lô đất tại thửa đất số 872, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã H, thành phố Đà Nẵng). Diện tích: 1987.0m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 1987.0 m², sử dụng chung: Không m²; Mục đích sử

dụng: Đất ở tại nông thôn 400 m², đất trồng cây hằng năm khác 1587 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, đất trồng cây hằng năm khác đến tháng 5/2015 và được gia hạn đến tháng 5/2065 vào ngày 26/10/2018; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Về đất: Đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007, đứng tên ông Phạm Linh .

- Tới cận: Phía Bắc giáp kênh nước; Phía Nam giáp đất hoang; Phía Đông giáp đất hoang, thửa đất 957 do ông Phạm L1 đang sử dụng; Phía Tây giáp thửa 868.

Về đất: Không có gì thay đổi so với GCN đã cấp.

- Đối với tài sản gắn liền với đất: Gồm 02 nhà:

+ Nhà cũ: Nhà cấp IV; Diện tích xây dựng: 66.3 m²; Diện tích sử dụng: 66.3 m²; Kết cấu: Tường gạch, nền láng xi măng, mái ngói; Thuộc sở hữu của ông Phạm L3.

Nhà cũ: Không có gì thay đổi so với GCN đã cấp.

+ Nhà mới: Diện tích khoảng 123.7 m²; Kết cấu: Tường gạch, mái đổ lợp tôn, nền gạch men, hệ thống cửa chính và cửa sổ bằng gỗ, hai bên nhà có mái hiên lợp tôn và trụ sắt.

Nhà mới gồm: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, 01 nhà vệ sinh.

Nhà mới được xây dựng vào năm 2018, chưa được cấp phép xây dựng và chưa cập nhật vào GCN.

Các tài sản thế chấp trên đều được xử lý theo điều 299 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

3. Ngân hàng TMCP L5 có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 841872, sổ vào sổ cấp GCN H02296 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2007 đứng tên ông Phạm L1 cho ông Phạm L1 khi ông L1 bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông L1, bà L phải chịu là 69.607.000 đồng (Sáu mươi chín triệu sáu trăm linh bảy nghìn đồng)

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP L5 số tiền tạm ứng án phí 32.075.225 đồng (Ba mươi hai triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi

lăm đồng) theo biên lai thu số 0003958 ngày 17/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng, ông L1, bà L phải chịu. Ngân hàng đã ứng và thanh toán do đó ông L1, bà L có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP L5

Báo cho nguyên đơn, bị đơn ông L1 có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bị đơn bà L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà B1, ông L2 vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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 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:

- VKSND khu vực 4-ĐN;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 -ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hạnh

