

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13 - GIA LAI**

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

Bản án số: 17/2026/DS-ST

Ngày 23/3/2026

“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kia và bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Huy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2024/TLST-DS ngày 20/11/2024 “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2026/QĐXXST-DS ngày 02/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐHPT-DS ngày 02/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N (A); địa chỉ: B L, phường G, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn G, Trưởng phòng Khách hàng A Chi nhánh A1. Địa chỉ: Số A Q, phường A, tỉnh Gia Lai. Ông G có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1988; căn cước số 064088006197; địa chỉ Tổ I A, phường A, tỉnh Gia Lai. Ông T vắng mặt; có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ông Nguyễn Phạm H, sinh năm 1984; căn cước số 064084009907; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ F T, phường A, tỉnh Gia Lai (hiện đang chấp hành án phạt tù tại giam G, tỉnh Gia Lai). Ông H vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh T1, sinh năm 1985; căn cước số 064185004185; địa chỉ: Tổ H A, phường A, tỉnh Gia Lai. Bà T1 vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: 2 N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Quốc B, Trưởng phòng dịch A; địa chỉ: Số B H, phường A, tỉnh Gia Lai. Ông B vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan G trình bày, có nội dung như sau: Trước đây ông Nguyễn Duy T có vay vốn tại Ngân hàng N (A, gọi tắt là Ngân hàng) thông qua Chi nhánh A1 - Đông G sau đó đảo hạn ký lại Hợp đồng tín dụng số 5002-LAV-202300160 ngày 15/02/2023 (gọi tắt là **Hợp đồng tín dụng**) và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ (gọi tắt là **Giấy nhận nợ**) ngày 04/01/2024 (số tiền giải ngân 1.500.000.000đ) và Giấy nhận nợ ngày 09/01/2024 (số tiền giải ngân 700.000.000đ), tổng cộng tiền gốc là 2.200.000.000đ (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng); thời hạn vay 12 tháng (kể từ ngày giải ngân); lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 11,2% năm; lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn; mục đích vay vốn là mua bán nông sản. Để đảm bảo toàn bộ khoản tiền vay gốc và lãi phát sinh thì ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 (ông T là em ruột của bà T1) có thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 0301-18/HĐTC ngày 22/3/2018 và công chứng ngày 23/3/2018 (gọi tắt **Hợp đồng thế chấp**) đối với các tài sản bao gồm:

+ Thửa đất 303 tờ bản đồ 00, diện tích 87,5m² đất ở (thời điểm thế chấp có căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 87,5m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**) số BY 359786 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/12/2014 cho ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1; địa chỉ: Khu Q, phường A, thị xã A (nay là Đường Cao Bá Q, Tổ H A, phường A, tỉnh Gia Lai);

+ Thửa đất 304 tờ bản đồ 00, diện tích 87,5m², đất ở (tại thời điểm thế chấp không có tài sản gắn liền với đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922675 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/6/2012 cho ông Đỗ Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Như P (ông H1 và bà P đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phạm H và Nguyễn Thị Quỳnh T1, theo hồ sơ số 1323.BN.HĐ 880/2017 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh A1 chỉnh lý trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/6/2017); địa chỉ: Khu Q, phường A, thị xã A (nay là Đường Cao Bá Q, Tổ H A, phường A, tỉnh Gia Lai);

+ Thửa đất 77 tờ bản đồ 07, diện tích 72,4m² đất ở (tại thời điểm thế chấp có căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 72,4m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 910682 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Yến L (bà L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phạm H và Quỳnh T1, theo hồ sơ số 1322..HĐ 879/2017 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thị xã A1 chỉnh lý trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); địa chỉ: Đường H, Tổ B T, phường A, tỉnh Gia Lai.

- Trong quá trình sử dụng vốn vay, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, còn đối với tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế thì ông H và bà T1 đã tự ý phá bỏ căn nhà cũ để xây dựng căn nhà mới trên toàn bộ các thửa đất đã thế chấp. Qua nhiều lần làm việc để thỏa thuận về việc trả nợ cho ngân hàng nhưng nay các bên vẫn chưa trả số tiền gốc, lãi cho ngân hàng. Hiện nay, bị đơn còn nợ tiền gốc 2.200.000.000đ, tiền lãi (tính đến ngày 23/3/2026) là 430.235.617đ (trong đó lãi trong hạn 302.165.617đ, lãi quá hạn 128.070.137đ). Tổng cộng gốc và lãi (tính đến ngày 23/3/2026) là: 2.630.235.617đ. Nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc ông Nguyễn Duy T, trả cho Ngân hàng N số tiền còn nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký, tiền gốc: 2.200.000.000đ, tiền lãi (tính đến ngày 23/3/2026) là 430.235.617đ, tổng cộng gốc và lãi là: 2.630.235.617đ (Hai tỷ, sáu trăm ba mươi triệu, hai trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười bảy đồng). Bị đơn phải tiếp tục trả lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

- Trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nói trên để thu hồi nợ bao gồm các thửa đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả phần nhà do ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 đã xây dựng sau khi thế chấp, theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ tài sản vào ngày 31/12/2025) để ngân hàng thu hồi toàn bộ khoản tiền gốc, lãi do ông T đã vay tại Hợp đồng tín dụng nói trên.

* Bị đơn ông Nguyễn Duy T có Bản tự khai ngày 22 tháng 4 năm 2025 trong hồ sơ có nội dung như sau: Tôi thừa nhận trước đây tôi có vay số tiền gốc là 2.200.000.000đ (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng) tại Ngân hàng N thông qua Chi nhánh A1 - Đông G để làm ăn. Thời điểm này tôi chưa lập gia đình nên tôi có nhờ vợ chồng chị ruột của tôi là chị Nguyễn Thị Quỳnh T1 cùng chồng là anh Nguyễn Phạm H, thế chấp tài sản là nhà và các thửa đất được nêu tại Hợp đồng thế chấp nêu trên, để đảm bảo toàn bộ tiền vay gốc và lãi. Do thời hạn vay là 12 tháng nên đến hạn trả nợ thì tôi đã đảo hạn và ký lại Hợp đồng tín dụng. Đến 02/2023 hết hạn nên tôi đã ký Hợp đồng tín dụng số 5002-LAV-202300160 ngày 15/02/2023, số tiền gốc 2.200.000.000đ (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng), lãi suất là 11,2% năm, thời hạn là 12 tháng. Do việc làm ăn không thuận lợi nên chưa trả hết số nợ gốc, lãi cho ngân hàng, đến nay tôi còn nợ tiền gốc là 2.200.000.000đ và toàn bộ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, là đúng sự thật. Tôi sẽ sắp xếp trả cho ngân hàng sớm nhất, trường hợp tôi không trả được số tiền trên thì đề nghị ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của chị gái tôi là Nguyễn Thị Quỳnh T1 và anh Nguyễn Phạm H đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp nêu trên chứ không ý kiến hay yêu cầu gì khác.

* Ông Nguyễn Phạm H trình bày tại Bản tự khai ngày 13 tháng 3 năm 2025 có nội dung như sau: Tôi và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 có thế chấp nhà và thửa đất theo Hợp đồng thế chấp tại A để bảo đảm khoản tiền vay gốc và lãi do Nguyễn Duy T đã vay tại A là đúng. Các tài sản thế chấp tại A tại Hợp đồng thế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 303 tờ bản đồ 00 diện

tích 87,5m²; thửa đất số 304 tờ bản đồ 00 diện tích 87,5m² cùng địa chỉ Đường C, Tổ H A, phường A, tỉnh Gia Lai; căn nhà, thửa đất số 77 tờ bản đồ 07 diện tích 72,4m²; địa chỉ: Đường H, Tổ B T, phường A, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, thửa đất số 303 và 304 sau khi thế chấp chúng tôi đã dỡ bỏ nhà cũ làm lại nhà mới trên nhiều thửa đất. Đối với thửa đất 303 và 304 tờ bản đồ 00 đang thế chấp tại A, còn lại các thửa đất khác của căn nhà đang thế chấp tại S1. Do tôi đang chấp hành hình phạt tù nên không thể xử lý được các tài sản nói trên. Do vậy, nếu như ông Nguyễn Duy T không trả được nợ thì tôi đồng ý xử lý các tài sản thế chấp tại A theo Hợp đồng thế chấp chứ không ý kiến gì. Vì tôi đang chấp hành hình phạt tù nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 trình bày: Không có ý kiến trình bày mà chỉ có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

* Đại diện Ngân hàng TMCP S: Ông Lý Quốc B, Trưởng Phòng dịch An Khê có Văn bản trình bày ghi ngày 27/10/2025 có nội dung như sau: Ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 có thế chấp tài sản là các thửa đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 400/2021/PGD-AK ngày 26/8/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp ngày 20/6/2024 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 165/2023/PGD-AK ngày 05/5/2023, thỏa thuận sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp ngày 20/6/2024, để vay tiền tại S1. Tài sản trên bảo đảm khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 202126227238 ngày 26/8/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung lần 1 vào ngày 07/11/2022, thỏa thuận sửa đổi bổ sung lần 2 vào ngày 04/05/2023 và Hợp đồng tín dụng số 202427759317 ngày 19/6/2024. Quá trình sử dụng vốn vay khách hàng đã thanh toán các khoản tiền đầy đủ, đúng hạn không vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng TMCP S không có ý kiến hay yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Phạm H và Nguyễn Thị Quỳnh T1 về khoản tiền vay cũng như không có yêu cầu gì đối với các tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tại S1-A. Vì vậy, Ngân hàng TMCP S không tham gia Tố tụng trong vụ án trên, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Gia Lai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Duy T phải trả cho Ngân hàng N (A) số tiền gốc là tiền gốc: 2.200.000.000đ, tiền lãi (tính đến 23/3/2026) là 430.235.617đ (trong đó lãi trong hạn 302.165.617đ, lãi quá hạn 128.070.137đ). Tổng cộng gốc và lãi là 2.630.235.617đ (Hai tỷ, sáu trăm ba mươi triệu, hai trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười bảy đồng). Nếu như ông Nguyễn Duy T không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 0301-18/HĐTC ngày 22/3/2018 và công chứng ngày 23/3/2018 mà các bên đã ký (Hiện trạng theo sơ đồ xem xét và thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai). Về chi phí Tố tụng bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền 8.400.000đ. Về án phí, bị đơn ông Nguyễn Duy T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng N, khởi kiện ông Nguyễn Duy T có địa chỉ phường A, tỉnh Gia Lai đề yêu cầu phải trả số tiền gốc và lãi còn nợ. Các đương sự trình bày, trong hợp đồng thể hiện mục đích vay vốn để mua bán nông sản nhưng thực chất ông T vay vốn về có sử dụng để mua bán và chi tiêu gia đình chứ không phải dùng toàn bộ nguồn vốn đã vay sử dụng mua bán nông sản như trong Hợp đồng tín dụng. Vì vậy, đây là vụ án dân sự “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tòa án đã thông báo các Văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Quỳnh T1, ông Lý Quốc B nhưng tất cả đều vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt của đương sự nói trên. Đối với ông Nguyễn Phạm Hoàng D đang chấp hành hình phạt tù tại giam G, tỉnh Gia Lai và Tòa án đã giao các Văn bản tố tụng của Tòa án cho ông H đảm bảo theo quy định nhưng ông H vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng ông H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng với việc cung cấp tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 0301-18/HĐTC ngày 22/3/2018 được công chứng ngày 23/3/2018, Hợp đồng tín dụng số 5002-LAV-202300160 ngày 15/02/2023 các giấy nhận nợ ngày 04/01/2024 số tiền 1.500.000.000đ và giấy nhận nợ ngày 09/01/2024 số tiền 700.000.000đ, cùng với lời khai của các đương sự thì xác định: Ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 có thể chấp tài sản là nhà, tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng 03 thửa đất thuộc thửa đất số 303 tờ bản đồ 00 diện tích 87,5m² (trên đất căn nhà cấp 4 diện tích 87,5m²); thửa đất 304 tờ bản đồ 00 diện tích 87,5m² (đất trống); cùng địa chỉ đường C, phường A, tỉnh Gia Lai và thửa đất số 77 tờ bản đồ 07 diện tích 72,4m² (trên đất căn nhà cấp 4 diện tích 72,4m²) để đảm bảo khoản vay số tiền gốc 2.200.000.000đ và lãi phát sinh do ông Nguyễn Duy T vay tại A - A theo Hợp đồng tín dụng nói trên. Đến nay (ngày 23/3/2026) ông T còn nợ nguyên đơn số tiền **2.630.235.617đ** (trong đó tiền gốc: 2.200.000.000đ, tiền lãi: 430.235.617đ) nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Duy T phải trả số nợ nói trên là có căn cứ.

[4] Về Hợp đồng tín dụng: Xét Hợp đồng tín dụng số 5002-LAV-202300160 ngày 15/02/2023 và các giấy nhận nợ nêu trên, đã được các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện; nội dung và mục

đích hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Duy T đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tiền gốc và tiền lãi nói trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về tài sản thế chấp: Tài sản ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay của ông Nguyễn Duy T tại A2, là nhà các tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng 03 thửa đất như sau: Thửa đất 303, tờ bản đồ 00, diện tích 87,5m², mục đích sử dụng: Đất ở (thời điểm thế chấp trên thửa đất có căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 87,5m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 359786 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/12/2014 cho ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1; thửa đất 304, tờ bản đồ 00, diện tích 87,5m², mục đích sử dụng: Đất ở (tại thời điểm thế chấp trên thửa đất 304 không có tài sản gắn liền với đất), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922675 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/6/2012 cho ông Đỗ Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Như P (Thửa đất trên ông H1 bà P đã chuyển nhượng cho ông H bà T1, theo hồ sơ số 1323.BN.HĐ 880/2017 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thị xã A1 chỉnh lý trong Giấy chứng nhận vào ngày 15/6/2017); cùng địa chỉ: Khu Q, phường A, thị xã A (nay là đường C, Tổ H A, phường A, tỉnh Gia Lai) và thửa đất 77, tờ bản đồ 07, diện tích 72,4m², mục đích sử dụng: Đất ở (tại thời điểm thế chấp trên thửa đất có căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 72,4m²), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 910682 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/5/2014 cho Nguyễn Thị Yến L (Tài sản nhà, đất bà L đã chuyển nhượng cho ông H bà T1, theo hồ sơ số 1322.BN.HĐ 879/2017 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thị xã A1 chỉnh lý trong Giấy chứng nhận); địa chỉ: đường H, Tổ B T, phường A, tỉnh Gia Lai. Các tài sản này đã được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 0301-18/HĐTC 22/3/2018 và công chứng ngày 23/3/2018 theo sự thỏa thuận giữa các bên là đúng sự thật.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Qua kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ và thẩm định lại thì xác định các tài sản nhà, đất do ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1 thế chấp cho Ngân hàng nói trên không có tranh chấp. Tuy nhiên, theo sơ đồ Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đo vẽ 31/12/2025 thì có căn nhà cấp 04 do ông H bà T1 mới xây dựng kiên cố, bao trùm nằm trên nhiều thửa đất liền kề tổng diện tích căn nhà là 185,4m² (trong đó thửa 303 có phần nhà là 27,2m²; thửa 304 có phần nhà là 57,2m² và thửa 303a (nằm ở giữa và đang thế chấp S1) có phần nhà 101m². Qua xác minh thửa đất 303a (653) tờ bản đồ số 40 ông H bà T1 đang thế chấp S1-A. Quá trình giải quyết vụ án người đại diện S1 ông Lý Quốc B trình bày các bên không vi phạm nghĩa vụ nên S1 không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản ông H bà T1 đã thế chấp S1. Qua lời khai của đương sự và tài liệu chứng cứ thì xác định, sau khi thế chấp thửa đất 303 và 304 tờ bản đồ 00 tại Năm 2018 thì năm 2023 ông H, bà T1 đã phá bỏ căn nhà cũ 87,5m² trên thửa đất 303 để xây dựng nhà mới nói trên trên

tất cả các thửa đất (đang thế chấp tại A2 và thế chấp tại S1). Do đó, các tài sản trên gắn liền với thửa đất 303, 304 vẫn là tài sản thế chấp tại A2 nên nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tất cả các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 0301-18/HĐTC được công chứng ngày 23/3/2018, là có căn cứ. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 0301-18/HĐTC ngày 22/3/2028 đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Gia Lai, vào ngày 23/3/2018, được thực hiện giao dịch bảo đảm đúng theo quy định tại các Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319 của Bộ luật Dân sự và các Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2014 nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự, nên được chấp nhận.

[7] Về Chi phí Tổ tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản và chi phí thẩm định lại tài sản thế chấp, tổng cộng là 8.400.000đ, theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu nhưng do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 8.400.000đ.

[8] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải nộp số tiền 84.604.712đ án phí dân sự sơ thẩm.

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 1 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự và các Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N (A).

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy T phải trả cho Ngân hàng N (A), số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 5002-LAV-202300160 ngày 15/02/2023 (kèm theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 04/01/2024 và Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 09/01/2024); số tiền gốc: 2.200.000.000đ, tiền lãi (tính đến ngày 23/3/2026) là: 430.235.617đ (trong đó lãi trong hạn: 302.165.617đ, lãi quá hạn: 128.070.137đ). Tổng cộng tiền gốc và lãi

(tính đến ngày 23/3/2026) là **2.630.235.617đ** (Hai tỷ, sáu trăm ba mươi triệu, hai trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười bảy đồng).

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/3/2026) cho đến khi thi hành án xong bị đơn ông Nguyễn Duy T còn phải chịu tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nói trên. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định này cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp sau khi án có hiệu lực pháp luật bị đơn ông Nguyễn Duy T không trả được số nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 0301-18/HĐTC ngày 22/3/2018 đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Gia Lai vào ngày 23/3/2018, đối với các tài sản như sau:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 303, tờ bản đồ 00, diện tích 87,5m² đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 359786 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/12/2014 mang tên ông Nguyễn Phạm H và bà Nguyễn Thị Quỳnh T1; địa chỉ: Khu Q, phường A, thị xã A (nay là đường C, Tổ H A, phường A, tỉnh Gia Lai).

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 304, tờ bản đồ 00, diện tích 87,5m² đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922675 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/6/2012 cho ông Đỗ Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Như P (Thửa đất trên ông H1 và bà P đã chuyển nhượng cho ông H và bà T1, theo hồ sơ số 1323.BN.HĐ 880/2017, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh A1 chỉnh lý trong Giấy chứng nhận vào ngày 15/6/2017); địa chỉ: Khu Q, phường A, thị xã A, nay là đường C, Tổ H A, phường A, tỉnh Gia Lai (kèm theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ và đo, vẽ ngày 31/12/2025).

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 77, tờ bản đồ 07, diện tích 72,4m² đất ở (có căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 72,4m²), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 910682 do UBND thị xã A (cũ), tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/5/2014 cho Nguyễn Thị Yến L (Tài sản nhà, đất bà L đã chuyển nhượng cho ông H và T1, theo hồ sơ số 1322.BN.HĐ 879/2017 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thị xã A1 chỉnh lý trong Giấy chứng nhận); địa chỉ: Đường H, Tổ B T, phường A, tỉnh Gia Lai (kèm theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ và đo, vẽ ngày 22/4/2025). Đề nguyên đơn thu hồi toàn bộ số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng nói trên.

3. Về Chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.400.000đ, ông Nguyễn Duy T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền 8.400.000đ (Tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án về khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên, cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 84.604.712đ (T2 mươi bốn triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn, bảy trăm mười hai đồng).

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng N, số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.535.293đ (Ba mươi tám triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền số 0013315 ngày 20/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Gia Lai, Thi hành án dân sự tỉnh G).

5. Về thời hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 23/3/2026) các đương sự có kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 13-Gia Lai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

Mai Trung Toàn

