TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - KHÁNH HÒA** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 08/2026/DS-ST
Ngày 23 tháng 01 năm 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 1 - KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Võ Thị Mai Phương
Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Lý
bà Võ Thị Bời

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Phạm Hồng Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: bà Nguyễn Cẩm Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2025/TLST-DS ngày 02/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2025/QĐXXST-DS ngày 22/12/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng thương mại cổ phần S
Địa chỉ: 266, 268 đường N - phường V - quận 3 (nay là 266, 268 đường N - phường X) - tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Huỳnh Thị Thúy A - sinh năm 1977 - Phó phòng phụ trách Phòng kiểm soát rủi ro và tuân thủ (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2025); Có đơn xin xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: 76 đường Q - phường N - Khánh Hòa.

2. *Bị đơn*: ông Nguyễn Đình Anh P - sinh năm 1995
HKTT: 190 đường Đ - phường N1 - Khánh Hòa.
Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/3/2025, bản tự khai ngày 03/4/2025, ông Lê Minh H - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng S) trình bày: ngày 17/11/2023, Ngân hàng S và ông Nguyễn Đình Anh P ký hợp đồng tín dụng số 202327304054. Theo hợp đồng, Ngân hàng S cho ông P vay số tiền là 19.700.000.000đ, mục đích vay nhận

chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay 360 tháng, lãi suất 12 tháng đầu tiên là 8,5%/năm; lãi suất từ tháng 13 đến tháng thứ 60 là lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được Ngân hàng S niêm yết tại www.Ngân hàng S.com.vn thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất từ tháng thứ 61 trở đi là lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được Ngân hàng S niêm yết tại www.Ngân hàng S.com.vn thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,3%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên thì ông P đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 185/TC23 ngày 17/11/2023 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ 21 địa chỉ 39R đường Đ - phường P - tp. N (nay là phường N1), diện tích 181,8m^2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 746036, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01922 ngày 28/5/2019) và thửa đất số 296 tờ bản đồ số 20 địa chỉ 66A đường Đ - phường P - tp. N (nay là phường N1), diện tích 152,8m^2 kèm nhà cấp 2 trên đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 338398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04660 ngày 29/3/2018). Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, ông P đã trả được 1.900.195.345đ (bao gồm gốc 56.609.000đ, lãi 1.842.338.509đ, phạt chậm trả 1.247.836đ). Đến ngày 15/01/2025, ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 25/01/2025, toàn bộ khoản vay của ông P chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hang S khởi kiện yêu cầu ông P phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 03/4/2025 là 20.261.544.865đ (gốc 19.643.391.000đ, lãi trong hạn 607.945.550đ, lãi quá hạn 3.517.513đ, phạt chậm trả lãi 6.690.802đ) và các khoản lãi phí phát sinh tính từ ngày 04/4/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Bị đơn ông Nguyễn Đình Anh P vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, bà A - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Đình Anh P trả lại cho Ngân hàng S số tiền nợ của hợp đồng tín dụng số 202327304054 tạm tính đến ngày 23/01/2026 là 22.105.018.305đ (gốc 19.643.391.000đ, lãi trong hạn 2.283.819.834đ, lãi quá hạn 61.376.176đ, phạt chậm trả lãi 116.431.295đ) và các khoản lãi phí phát sinh tính từ ngày 24/01/2026 cho đến khi trả hết nợ gốc. Trường hợp ông P không trả được khoản tiền trên thì Ngân hàng S có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và ông P phải thanh toán toàn bộ các chi phí mà Ngân hàng S đã chi trả cho việc thu hồi nợ và đề nghị Tòa án tuyên trả lại cho Ngân hàng S số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 70 và 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã không tuân thủ theo đúng quy định tại các Điều 70 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Qua xác minh tại Công an phường P (nay là Công an phường N1) và Công an phường N1 thì được biết ông P có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 190 đường Đ - phường N1 - Khánh Hòa nhưng hiện nay ông P đi khỏi địa phương, đi đâu, làm gì thì địa phương không rõ. Do đó, Tòa án đã tiến hành đăng tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự và niêm yết các văn bản tố tụng đối với ông P. Tại phiên tòa hôm nay, ông P tiếp tục vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông P.

[2] Theo hợp đồng tín dụng số 202327304054 ngày 17/11/2023 thì số tiền ông P vay của Ngân hàng S là 19.700.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã trả được một phần nợ gốc và nợ lãi. Tính đến ngày 15/01/2025, ông P đã thanh toán được cho Ngân hàng S 1.900.195.345đ (bao gồm nợ gốc 56.609.000đ, lãi 1.842.338.509đ, phạt chậm trả 1.247.836đ). Sau đó thì ông P không thanh toán nợ gốc và nợ lãi của hợp đồng tín dụng nói trên nữa và toàn bộ khoản vay này đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/01/2025. Ngân hàng S đã liên lạc với ông P nhiều lần để làm việc về khoản vay nói trên nhưng ông P đều tránh gặp và không thanh toán cho Ngân hàng S bất kỳ khoản tiền nào. Do đó, việc Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu ông P thanh toán toàn bộ số tiền nợ tạm tính 23/01/2026 là 22.105.018.305đ (trong đó, nợ gốc 19.643.391.000đ, lãi trong hạn 2.283.819.834đ, lãi quá hạn 61.376.176đ, phạt chậm trả lãi 116.431.295đ) và các khoản lãi phí phát sinh tính từ ngày 24/01/2026 cho đến khi trả hết nợ gốc là có căn cứ.

[3] Khi vay tiền của Ngân hàng S, ông P đã sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ 21 địa chỉ 39R đường Đ - phường P - thành phố N (nay là phường N1), diện tích 181,8m^2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 746036, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01922 ngày 28/5/2019) và thửa đất số 296 tờ bản đồ số 20 địa chỉ 66A đường Đ - phường P - thành phố N (nay là phường N1), diện tích 152,8m^2 kèm nhà cấp 2 trên đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 338398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04660 ngày 29/3/2018) để thế chấp cho Ngân hàng S theo hợp đồng thế chấp tài sản số 185/TC23 ngày 17/11/2023. Do ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc Ngân hàng S yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định pháp luật.

[4] Ngoài khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi mà ông P phải trả cho Ngân hàng S theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì ông P còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết nợ. Điều này đã được quy định rõ tại Án lệ số 08/2016/AL đã được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua.

[5] Chi phí tố tụng: Ông P thanh toán lại tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.785.000đ cho Ngân hàng S.

[6] Về án phí: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S nên ông P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng S là 112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp đụng Điều 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 463, 466, 299, 322, 323 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Án lệ 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/8/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

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

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình Anh P phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/01/2026 là 22.105.018.305đ (*Hai mươi hai tỷ, một trăm lẻ năm triệu, không trăm mười tám nghìn, ba trăm lẻ năm đồng*). Trong đó, nợ gốc 19.643.391.000đ (*Mười chín tỷ, sáu trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm chín mươi mốt nghìn đồng*), lãi trong hạn 2.283.819.834đ (*Hai tỷ, hai trăm tám mươi ba triệu, tám trăm mười chín nghìn, tám trăm ba mươi bốn đồng*), lãi quá hạn 61.376.176đ (*Sáu mươi mốt triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm bảy mươi sáu đồng*), phạt chậm trả lãi 116.431.295đ (*Một trăm mười sáu triệu, bốn trăm ba mươi mốt nghìn, hai trăm chín mươi lăm đồng*) và các khoản lãi phí phát sinh tính từ ngày 24/01/2026 cho đến khi trả hết nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số 202327304054 ngày 17/11/2023.

Sau khi ông Nguyễn Đình Anh P thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng thương mại cổ phần S trả lại cho ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 746036, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01922 được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 28/5/2019, chỉnh lý sang tên ông P ngày 17/11/2023 và giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 338398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04660 được Ủy

ban nhân dân thành phố N cấp ngày 29/3/2018, chỉnh lý sang tên ông P ngày 17/11/2023.

Trường hợp ông Nguyễn Đình Anh P không thanh toán các khoản tiền nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa xử lý tài sản chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ 21 địa chỉ 39R đương Đ - phường P - thành phố N (nay là 39R đường Đ - phường N1) - Khánh Hòa, diện tích 181,8m^2 và quyền sử dụng thửa đất số 296 tờ bản đồ số 20 địa chỉ 66A đường Đ - phường P - thành phố N (nay là 66 đường Đ - phường N1) - Khánh Hòa, diện tích 152,8m^2 kèm nhà cấp 2 trên đất theo hợp đồng thế chấp tài sản số 185/TC23 ngày 17/11/2023.

Quy định chung: *Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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. Chi phí tố tụng: ông Nguyễn Đình Anh P hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.785.000đ (*Bốn triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng*).

3. Về án phí: ông Nguyễn Đình Anh P nộp 130.105.018đ (*Một trăm ba mươi triệu, một trăm lẻ năm nghìn, không trăm mươig tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S (người nộp tiền Lê Minh Huệ) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 64.038.000đ (*Sáu mươi bốn triệu, không trăm ba mươi tám nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0004026 ngày 28/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự tphường N (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Khánh Hòa).

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 1 - Khánh Hòa;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

Võ Thị Mai Phương