TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2- ĐÀ NẴNG** Bản án số: 355/2025/DS - ST Ngày 29/9/2025 *V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- ĐÀ NẴNG

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

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

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Bá Tiến**.
2. Ông **Huỳnh Bá Dương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Mỹ Thương -** Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2- Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 2- Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Quỳnh Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 83/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2025/QĐST-DS ngày 19/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A (A1). Địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, 2, 3 Tòa nhà G, số C H, phường Ô, quận Đ, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T – Chức vụ: Trưởng ban Xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 24/UQ-HĐQT.24 ngày 01/10/2024 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP A). Ủy quyền lại cho: Ông **Trần Xuân P** – Chức vụ: Chuyên viên cao cấp Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP A *(Theo Giấy ủy quyền số: 917/UQ-TGĐ.24 ngày 12/11/2024).* Ông P có mặt.

- **Bị đơn** Ông **Trần Tấn Q** – Sinh năm: 1994. Địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ liên hệ: A P, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, Tp Đà Nẵng). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và ý kiến trong quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 14/03/2022 Ngân hàng TMCP A (A1) – PGD Trưng Nữ V và Ông Trần Tấn Q đã ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 3022/22/TD-TT/VI.4 với các nội

dung cụ thể:

- Số tiền vay: 1.230.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng*);
- Mục đích vay: bồi hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số: 81+83, tờ bản đồ số 228, địa chỉ tổ B, phường H, quận N, Tp .
- Thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày 15/03/2022 đến ngày 16/03/2052
- Lãi suất trong hạn: 8,5%/năm (áp dụng từ tháng 1 đến tháng 24; Lãi suất từ tháng 25 trở đi bằng lãi suất cơ sở tại thời kỳ đổi lãi tương ứng theo quy định của A1 + Biên độ 3,9%/năm).
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

Dư nợ tạm tính đến ngày 29/09/2025: 1.539.486.182 đồng *(Một tỷ năm trăm ba chin triệu bốn trăm tám sáu nghìn một trăm tám hai đồng),* trong đó: Nợ gốc: 1,185,540,000 đồng; Nợ lãi: 353,946,182 đồng; (TH: 334,479,313 đồng và QH: 19,466,869 đồng)

Để bảo đảm cho các khoản vay trên tại A1, Ông Trần Tấn Q đã ký Hợp đồng thế chấp số 2393/22/TC-TT/VI.4 ngày 14/03/2022, số công chứng 2470 quyển số 01/2023/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2022 để thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 81+83 , tờ bản đồ số 228, địa chỉ tổ B, phường H, quận N, Tp . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 615472, số vào sổ cấp GCN: CH00419, do UBND quận N cấp ngày 08/07/2010 cho ông Nguyễn Hồng S, bà Vũ Thị N. Ông Trần Tấn Q nhận chuyển nhượng lại và được đăng ký biến động ngày 11/03/2022. Tài sản thế chấp đã được hoàn thiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 15/03/2022.

Trong quá trình vay vốn, khoản vay của Ông Trần Tấn Q phát sinh nợ quá hạn. A1 đã nhiều lần liên hệ làm việc đề nghị khách hàng trả nợ vay. Tuy nhiên, Ông Trần Tấn Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ và vi phạm các cam kết trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Yêu cầu cụ thể đề nghị Tòa án giải quyết.

- Buộc Ông Trần Tấn Q thanh toán cho A1 tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 29/09/2025 là: **1.539.486.182 đồng** *(Một tỷ năm trăm ba chin triệu bốn trăm tám sáu nghìn một trăm tám hai đồng),* trong đó: Nợ gốc: 1,185,540,000 đồng; Nợ lãi: 353,946,182 đồng; (TH: 334,479,313 đồng và QH: 19,466,869 đồng).
- Buộc Ông Trần Tấn Q phải có nghĩa vụ trả cho A1 số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 30/09/2025 theo mức lãi suất được quy định tại các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ vay cho A1.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ông Trần Tấn Q không trả được nợ thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 81+83 , tờ bản đồ số 228, địa chỉ tổ B, phường H, quận N, Tp . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 615472, số vào sổ cấp GCN: CH00419, do UBND quận N cấp ngày 08/07/2010 cho ông Nguyễn Hồng S, bà Vũ Thị N. Ông Trần Tấn Q nhận chuyển nhượng lại và được đăng ký

biến động ngày 11/03/2022. Tài sản thế chấp đã được hoàn thiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 15/03/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông Trần Tấn Q tại A1. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Ông Trần Tấn Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho A1.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn- Ông Trần Tấn Q vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, bị đơn không có ý kiến phản hồi gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như ý kiến về việc có hay không yêu cầu phản tố.

* Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các bên đương sự, nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng; Riêng bị đơn không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc không tuân thủ quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 320, Điều 322 của Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 7, Điều 8 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A đối với Ông Trần Tấn Q: Buộc Ông Trần Tấn Q thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền (tạm tính đến ngày 29/09/2025): **1.539.486.182 đồng** *(Một tỷ năm trăm ba chin triệu bốn trăm tám sáu nghìn một trăm tám hai đồng),* trong đó: Nợ gốc: 1,185,540,000 đồng; Nợ lãi: 353,946,182 đồng; (TH: 334,479,313 đồng và QH: 19,466,869 đồng).

Ông Q tiếp tục trả lãi và các khoản phát sinh trên tổng số chưa thanh toán kể từ ngày 30/09/2025 đến ngày ông Q thanh toán hết các nghĩa vụ cho Ngân hàng TMCP A.

Trường hợp ông Trần Tấn Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 81+83 , tờ bản đồ số 228, địa chỉ tổ B, phường H, quận N, Tp . (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 615472, số vào sổ cấp GCN: CH00419, do UBND quận N cấp ngày 08/07/2010 cho ông Nguyễn Hồng S, bà Vũ Thị N, ông Trần Tấn Q nhận chuyển nhượng lại và được đăng ký biến động ngày 11/03/2022).

Buộc Ông Trần Tấn Q phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP A nộp tại Tòa án là đúng thủ tục và đúng thẩm quyền được 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; 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 Toà án năm 2025.

- Bị đơn Ông Trần Tấn Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cho vay từng lần số 3022/22/TD-TT/VI.4 ngày 14/3/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A với Ông Trần Tấn Q 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 được thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Trần Tấn Q đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Mặc dù Ngân hàng đã dùng nhiều biện pháp nhắc nhở nhưng Ông Trần Tấn Q vẫn không trả được nợ. Như vậy, Ông Trần Tấn Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận tại hợp đồng. Việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP A yêu cầu Tòa án buộc Ông Trần Tấn Q phải trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền (tạm tính đến ngày 29/09/2025): **1.539.486.182 đồng** *(Một tỷ năm trăm ba chin triệu bốn trăm tám sáu nghìn một trăm tám hai đồng),* trong đó: Nợ gốc: 1,185,540,000 đồng; Nợ lãi: 353,946,182 đồng; (TH: 334,479,313 đồng và QH: 19,466,869 đồng) là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 280 của Bộ luật dân sự; Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên cần được chấp nhận.

[2.2] Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất do các bên thoả thuận tại: Hợp đồng cho vay từng lần số 3022/22/TD-TT/VI.4 ngày 14/3/2022 cho đến khi Ông Trần Tấn Q thanh toán xong khoản nợ là phù hợp với Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[2.3] Xử lý tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp số 2393/22/TC-TT/VI.4 ngày 14/03/2022 giữa Ông Trần Tấn Q với Ngân hàng TMCP A thì tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 81+83 , tờ bản đồ số 228, địa chỉ tổ B, phường H, quận N, Tp . (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 615472, số vào sổ cấp GCN: CH00419, do UBND quận N cấp ngày

08/07/2010 cho ông Nguyễn Hồng S, bà Vũ Thị N, ông Trần Tấn Q nhận chuyển nhượng lại và được đăng ký biến động ngày 11/03/2022).

Qua xem xét và đánh giá chứng cứ liên quan đến tài sản thế chấp, HĐXX xét thấy việc thế chấp tài sản được thực hiện đúng nội dung và hình thức, có đăng ký giao dịch bảo đảm nên được pháp luật công nhận và bảo vệ, trường hợp Ông Trần Tấn Q không thanh toán được nợ thì tài sản thế chấp nêu trên cần phải xử lý theo điều 299, 303, 320 Bộ luật dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP A.

Trường hợp Ông Trần Tấn Q hoàn tất xong khoản nợ thì phía Ngân hàng TMCP A hoàn trả lại cho ông Trần Tấn Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 615472, số vào sổ cấp GCN: CH00419, do UBND quận N cấp ngày 08/07/2010 theo quy định tại Điều 322 BLDS.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn yêu cầu Ông Trần Tấn Q phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp 4.000.000 đồng. Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc Ông Trần Tấn Q phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP A đã nộp tạm ứng chi phí trước đó nên cần buộc Ông Trần Tấn Q phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)*.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A được chấp nhận nên bị đơn là Ông Trần Tấn Q phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 280; Điều 299, 303, 320, 322 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Căn cứ Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" của Ngân hàng TMCP A đối với ông Trần Tấn Q .

Xử:

1. Buộc ông Trần Tấn Q phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/09/2025: **1.539.486.182 đồng** *(Một tỷ năm trăm ba chin triệu bốn trăm tám sáu nghìn một trăm tám hai đồng),* trong đó: Nợ gốc: 1,185,540,000 đồng; Nợ lãi: 353,946,182 đồng; (TH: 334,479,313 đồng và QH: 19,466,869 đồng)

2. Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất do các bên thoả thuận tại: Hợp đồng cho vay từng lần số 3022/22/TD-TT/VI.4 ngày 14/3/2022 cho đến khi ông Trần Tấn Q thanh toán xong khoản nợ.

3. Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Trần Tấn Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 81+83 , tờ bản đồ số 228, địa chỉ tổ B, phường H, quận N, Tp . (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 615472, số vào sổ cấp GCN: CH00419, do UBND quận N cấp ngày 08/07/2010 cho ông Nguyễn Hồng S, bà Vũ Thị N, ông Trần Tấn Q nhận chuyển nhượng lại và được đăng ký biến động ngày 11/03/2022).

Trường hợp ông Trần Tấn Q hoàn tất xong khoản nợ thì phía Ngân hàng TMCP A hoàn trả lại cho ông Trần Tấn Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 615472, số vào sổ cấp GCN: CH00419, do UBND quận N cấp ngày 08/07/2010 theo quy định tại Điều 322 BLDS.

4. Án phí DS - ST: Ông Trần Tấn Q phải chịu là 58.184.585 đồng *(Năm mươi tám triệu, một trăm tám mươi bốn nghìn, năm trăm tám mươi lăm đồng)*.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí 26.854.101 đồng *(Hai mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm lẻ một đồng)* theo biên lai thu số 0010260 ngày 06/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

5. Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ: 4.000.000 đồng **(***Bốn triệu đồng)* buộc Ông Trần Tấn Q phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong 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 tống đạt 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 :
- Đương sự;
- VKSND KV2 - Đà Nẵng;
- THA dân sự TP Đà Nẵng;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

NGUYỄN THỊ TRÂM