

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 78/2025/DS-ST

Ngày: 27/5/2025.

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH 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 Hoàng Viết Thống
2. Ông Bùi Trọng Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Lệ Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27/5/2025, tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 938/2024/TLST-DS ngày 18/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2025/QĐXXST-DS ngày 18/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 62/2025/QĐST-DS ngày 07/5/2025 giữa các đương sự:

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

Địa chỉ trụ sở: Số 41 – 45 đường L, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn B – Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần P Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Phi T, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Số 429 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần H, sinh năm: 1990; Địa chỉ: 159/19 đường Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P ông Trần Phi T trình bày:

Ngân hàng TMCP P (OCB) với ông Trần H đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại O chi tiết như sau: Hợp đồng tín dụng số 0104/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/4/2023 và Khế ước nhận nợ số 0104/2023/KUNN-O-CN ngày 03/4/2023: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư sản xuất, trồng và chăm sóc cây nông nghiệp cà phê, hồ tiêu; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay: 12,8%/năm, lãi suất có điều chỉnh (theo khế ước nhận nợ số 0104/2023/KUNN-OCB-CN ngày 03/4/2023); Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 44, tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 667436, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 13869 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/3/2023.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0104/2023/BĐ ngày 03/4/2023 tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng 02775, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Trần H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0104/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/4/2023 và Khế ước nhận nợ số 0104/2023/KUNN-OCB-CN ngày 03/4/2023 được ký kết giữa OCB với ông Trần H.

Tổng dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 0104/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/4/2023 tạm tính đến ngày 14/6/2024 là 546.551.632 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 500.000.000 đồng;
- Nợ lãi: 46.551.632 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Trần H vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Trần H đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với O.

Ngân hàng TMCP P yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc ông Trần H trả ngay cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0104/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/4/2023 tạm tính đến ngày 14/6/2024 là 546.551.632 đồng, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000 đồng, Nợ lãi là 46.551.632 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 15/6/2024 cho đến khi ông Trần H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay sau khi có Quyết định/Bản án của tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Nếu ông Trần H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát

mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0104/2023/BĐ ngày 03/4/2023 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án, thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P: Buộc ông Trần H trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền là 615.198.041 đồng, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 86.113.425 đồng, lãi phạt quá hạn chưa thanh toán là 29.084.616 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 28/5/2025 cho đến khi ông Trần H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P.

Trường hợp ông Trần H không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Trần H để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Trần H trả nợ cho Ngân hàng thì sau khi ông Trần H trả hết nợ, Ngân hàng TMCP P sẽ trả cho ông Trần H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn ông Trần H phải 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 TMCP P và bị đơn ông Trần H 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 Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố B nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh 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 Trần H 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 H 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 03/4/2023 Ngân hàng TMCP P với ông Trần H đã ký kết Hợp đồng cho vay số 0104/2023/HĐTD-O-CN ngày 03/4/2023 và Khế ước nhận nợ số 0104/2023/KUNN-O-CN ngày 03/4/2023, Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), Mục đích vay: Bổ sung vốn đầu tư sản xuất, trồng và chăm sóc cây nông nghiệp cà phê, hồ tiêu; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay: 12,8%/năm, lãi suất có điều chỉnh (theo khế ước nhận nợ số 0104/2023/KUNN-O-CN ngày 03/4/2023); Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nói trên ông H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP P là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 44. Lô đất tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 667436, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13869 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/3/2023.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0104/2023/BĐ ngày 03/4/2023 tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng 02775, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình vay vốn ông H đã trả cho Ngân hàng được số tiền là 34.297.373 đồng tiền lãi. Kể từ sau khi thanh toán số tiền trên thì ông H không trả thêm cho Ngân hàng khoản tiền nào khác kể cả gốc và lãi suất. Như vậy ông H 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 TMCP P khởi kiện yêu cầu ông H trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 27/5/2025 với tổng số tiền là 615.198.041 đồng, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 86.113.425 đồng, lãi phạt quá hạn chưa thanh toán là 29.084.616 đồng. Ông H tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn 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 Trần H không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp của ông H để thu hồi toàn bộ nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Trần H trả nợ cho Ngân hàng TMCP P thì sau khi ông H trả hết nợ, Ngân hàng sẽ trả lại cho ông H 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 Trần H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là

3.000.000 đồng. Chấp nhận Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã nộp và chi phí xong. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Trần H.

5. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 20.000.000 đồng + 4% (615.198.041 đồng - 400.000.000 đồng) = 28.607.921 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền 12.932.000 đồng do ông Trần Phi T đã nộp thay theo biên lai thu tiền số: AA/2023/0012626 ngày 04/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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 220, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; 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 P.

-Buộc ông Trần H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tạm tính đến ngày 27/5/2025 với tổng số tiền là với tổng số tiền là 615.198.041 đồng, trong đó: Nợ gốc là 500.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 86.113.425 đồng, lãi phạt quá hạn chưa thanh toán là 29.084.616 đồng và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh kể từ ngày 28/5/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0104/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 03/4/2023 và Khế ước nhận nợ số 0104/2023/KUNN-OCB-CN ngày 03/4/2023.

Trường hợp ông Trần H không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông H để thu hồi toàn bộ nợ là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 44. Lô đất tọa lạc tại: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 667436, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13869 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/3/2023.

Trường hợp ông Trần H trả nợ cho Ngân hàng TMCP P thì sau khi ông H trả hết nợ, Ngân hàng sẽ trả lại cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 44. Lô đất tọa lạc tại: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 667436, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13869 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/3/2023.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Trần H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Chấp nhận Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã nộp và chi phí xong. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ ông Trần H.

- Về án phí: Ông Trần H phải chịu 28.607.921 đồng (Hai mươi tám triệu, sáu trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P số tiền tạm ứng án phí là 12.932.000 đồng mà ông Trần Phi T đã nộp thay theo biên lai thu tiền số: AA/2023/0012626 ngày 04/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo 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 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

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh

