

Bản án số: **112/2026/DS-ST**
Ngày 21 – 7 - 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 11 – ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Uyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trúc và ông Võ Chùm

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đức Vũ Tài – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Quốc Cường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 21 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 141/2026/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2026/QĐST-DS ngày 18/6/2026 của TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ. Địa chỉ trụ sở: A T, phường H, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: 100 D, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Tổng Giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Việt H – Quyền Giám đốc Chi nhánh P2. Đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Lưu Bùi Quốc B – Trưởng phòng khách hàng cá nhân và ông Lâm Vũ Chí H1 – cán bộ quản lý khách hàng. Ông H1 có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc D, sinh năm 1977 và bà Lê Thị L1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn M, xã T, tỉnh Phú Thọ (Địa chỉ cũ: Thôn M, xã M, T, Vĩnh Phúc). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Đ1; Địa chỉ: I đường B, phường H, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: 792 H, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T1 – Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh. (Giấy uỷ quyền số 12.5/2026/GUQ ngày 11/5/2026 của Công ty). Vắng mặt, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (B1) do người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày: Khách hàng Lê Thị L1 và chồng là ông Nguyễn Khắc D có ký vay vốn của Ngân hàng B1 – Chi nhánh P2 số tiền 14.454.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7248090/HĐTD ký ngày 31/5/2022. Thời hạn vay vốn là 360 ngày, mục đích vay vốn là mua nhà ở thuộc dự án khu nhà ở tại phía Đ đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) của công ty cổ phần Đ1. Ngân hàng đã giải ngân với tổng số tiền là 7.227.000.000 đồng đến hết ngày 29/7/2025. Cụ thể là bảng kê rút vốn lần 1 ngày 31/5/2022 số tiền 2.168.100.000 đồng, kê rút vốn lần 2 ngày 08/7/2022 số tiền 2.168.000.000 đồng; kê rút vốn lần 3 ngày 28/6/2023 số tiền 2.890.800.000 đồng. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, Lãi suất cho vay trong hạn là 7,4 %/năm áp dụng trong 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau đó thì áp dụng lãi suất thả nổi 6 tháng/lần. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả áp dụng đôi với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông D, bà L1 có thế chấp cho Ngân hàng các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở B17/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 giữa công ty Cổ phần Đ1 và bà Lê Thị L1 (Mua nhà ở thuộc Dự án: Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu HH02, phía Đông đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022. Và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở B44/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 giữa công ty cổ phần Đ1 và bà Lê Thị L1 (Mua nhà ở thuộc Dự án: Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu HH02, phía Đông đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) theo HĐ thế chấp quyền tài sản số 02/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022.

Trong quá trình vay vốn, ông D, bà Lê T2 lãi đầy đủ nhưng sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay vào ngày 26/4/2024, nhóm nợ hiện tại là nhóm 5. Khi bà Lê Thị Lê vi P thì Ngân hàng có tin nhắn tự động vào địa chỉ mà khách hàng cung cấp khi ký kết hợp đồng. Nhân viên Ngân hàng cũng gọi điện thông báo khoản nợ, khách hàng biết khoản nợ quá hạn, trình bày đang có khó khăn về tài chính nên chưa trả nợ được. Tại thời điểm ngân hàng khởi kiện ra Toà án cũng đã thông báo đến khách hàng. Khách hàng vẫn trao đổi bình thường qua điện thoại nhưng không có tiền trả nợ. Tính đến ngày 03/11/2025, khoản nợ của bà L1, ông D dư nợ gốc là 6.962.000.000 đồng, lãi là 1.065.825.249 đồng, số tiền gốc đến hạn là 466.340.000 đồng, lãi đến hạn là 1.051.023.847 đồng, lãi chậm trả lãi 80.165.944 đồng, lãi chậm trả gốc là 15.743.763 đồng. Tổng cộng số tiền nợ là 8.123.734.956 đồng.

Nay nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bị đơn trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả nợ xong. Trường hợp bị đơn không trả nợ được thì nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D vắng mặt nên không có trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ1 (Công ty Đ1) có văn bản ngày 26/3/2026 trình bày: Ngày 26/05/2022, Công ty cổ phần Đ1 (Công ty Đ1) và bà Lê Thị L1 (Khách hàng) đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở số B17/HH-02/HĐMB-HTL về việc mua bán nhà ở số HH02B-17 và Hợp đồng mua bán nhà ở số B44/HH-02/HĐMB-HTL về việc mua bán nhà ở số HH02B-44 thuộc Dự án HTL Seaside do Công ty Đ1 làm Chủ đầu tư. Để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ1, khách hàng đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ (B1) để vay tiền và thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán đã ký kết với Công ty Đ1. Thông tin thanh toán của Khách hàng tính đến thời điểm hiện tại như sau: Hợp đồng mua bán nhà ở số B17/HH-02/HĐMB-HTL có giá trị 7.391.804.901 đồng, khách hàng đã đóng: 3.695.902.477 đồng. Hợp đồng mua bán nhà ở số 144/HH-02/HĐMB-HTL có giá trị là 11.061.909.337 đồng, số tiền khách hàng đã đóng là 5.338.383.783 đồng. Hiện nay, Dự án đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Khách hàng mua nhà ở tại Dự án. Tuy nhiên, khách hàng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên chưa được bàn giao nhà ở theo quy định tại Hợp đồng mua bán đã ký kết. Công ty Đ1 hiện vẫn đang quản lý tài sản. Mặc dù khách hàng vi phạm Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết giữa hai bên, nhưng hiện tại, công ty Đ1 không có yêu cầu độc lập đối với vụ án. Công ty Đ1 thống nhất và đồng ý tuân thủ theo các quyết định của Tòa án để giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D trả số tiền nợ vay Ngân hàng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 8.741.970.106 đồng (*Tám tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu chín trăm bảy mươi nghìn một trăm lẻ sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc là 6.962.000.000 đồng, lãi quá hạn đến ngày 25/6/2026 là 1.514.139.902 đồng, lãi trong hạn là 55.543.408 đồng, lãi chậm trả gốc là 39.089.027 đồng, lãi chậm trả lãi là 171.197.769 đồng) về khoản tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không trả nợ được thì yêu cầu Tòa án xem xét, xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc D, bà Lê Thị Lê vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ1 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 292, 293, 295, 298, 299 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Khắc D, bà Lê Thị Lê P1 trả nợ gốc là 6.962.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn được quyền

yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số B17/HH-02/HĐMB-HTL về việc mua bán nhà ở số HH02B-17 và Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số B44/HH-02/HĐMB-HTL về việc mua bán nhà ở số HH02B-44 thuộc Dự án HTL Seaside do Công ty Đ1 làm Chủ đầu tư được ký kết giữa Công ty cổ phần Đ1 và bà Lê Thị Lê . Địa chỉ nhà ở: xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2022/7248090/HĐBĐ và số 02/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022 được ký kết giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ và bị đơn ông Nguyễn Khắc D, bà Lê Thị Lê .

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] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ và bị đơn ông Nguyễn Khắc D và bà Lê Thị L1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng giữa các bên thì TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 39 bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D vắng mặt không rõ lý do tại phiên tòa mở lần hai. Tòa án đã tổng đạt, ủy thác tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ1 vắng mặt, yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Các bên đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ, Tòa án đã ra quyết định yêu cầu các đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ, Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp theo yêu cầu của Tòa án và tại phiên tòa không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, các đương sự giao nộp và Tòa án tiến hành thu thập để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D phải trả số nợ gốc 6.962.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7248090/HĐTD ký ngày 31/5/2022 giữa hai bên.

[5] Bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D và Ngân hàng B1 – Chi nhánh P2 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7248090/HĐTD ký ngày 31/5/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01/2023/7248090/SĐHĐ ngày 17/4/2023. Thời hạn vay vốn là 360 ngày, mục đích vay vốn là mua nhà ở thuộc dự án khu nhà ở tại

phía Đ đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) của công ty cổ phần Đ1. Ngân hàng đã giải ngân với tổng số tiền là 7.227.000.000 đồng đến hết ngày 29/7/2025. Cụ thể là bảng kê rút vốn lần 1 ngày 31/5/2022 số tiền 2.168.100.000 đồng, bảng kê rút vốn lần 2 ngày 08/7/2022, số tiền 2.168.000.000 đồng; bảng kê rút vốn lần 3 ngày 28/6/2023, số tiền là 2.890.800.000 đồng.

[6] Trong quá trình vay vốn thì bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D trả được số tiền gốc là 265.000.000 đồng, L2 thì trả đều theo kỳ cho đến ngày 26/4/2024 thì vi phạm thỏa thuận trả nợ giữa các bên, thời điểm vi phạm là ngày quá hạn lãi đầu tiên ngày 26/4/2024, nợ nhóm 5. Ngày 25/10/2024, bị đơn bà Lê Thị L1 và Ngân hàng có biên bản làm việc về việc xử lý khoản nợ của bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Khắc D tại Ngân hàng B1 trong đó có nội dung “...Bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Khắc D cam kết sẽ thanh toán khoản nợ vay quá hạn trước ngày 31/10/2024. Nếu khách hàng không thực hiện theo cam kết, Ngân hàng sẽ tiến hành khởi kiện ra Tòa án...”. Thực tế theo thông tin từ Ngân hàng TMCP Đ thì từ thời điểm lập biên bản làm việc đến khi nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án thì bị đơn bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Khắc D chưa thanh toán thêm được khoản nợ nào cho Ngân hàng.

[7] Do bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Khắc D vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên vi phạm thỏa thuận giữa các bên tại Điều 9 của điều khoản và điều kiện vay kèm theo Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng chấm dứt việc cho vay và yêu cầu bà L1, ông D phải trả nợ cho Ngân hàng là đúng quy định pháp luật tại Điều 95 của Luật tổ chức tín dụng. Đối với số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu là lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả theo thỏa thuận giữa các bên tại khoản a, b Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7248090/HĐTD ký ngày 31/5/2022 là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 8 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 và Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, buộc bị đơn vợ chồng bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Khắc D phải có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đến ngày 21/7/2026, tổng số tiền 8.741.970.106 đồng (*Tám tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu chín trăm bảy mươi nghìn một trăm lẻ sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc là 6.962.000.000 đồng, lãi quá hạn đến ngày 25/6/2026 là 1.514.139.902 đồng, lãi trong hạn là 55.543.408 đồng, lãi chậm trả gốc là 39.089.027 đồng, lãi chậm trả lãi là 171.197.769 đồng.

[8] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/7/2026) cho đến khi trả nợ xong, bị đơn bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Khắc D còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7248090/HĐTD ký ngày 31/5/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01/2023/7248090/SĐHD ngày 17/4/2023.

[9] Các tài sản thế chấp: Bà Lê Thị Lê ký K Hợp đồng mua bán nhà ở B17/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 và Hợp đồng mua bán nhà ở số B44/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 với công ty cổ phần Đ1 (Mua nhà ở thuộc Dự án:

Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu HH02, phía Đông đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk):

[10] Ngày 10/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh P trước đây có công văn số 1837/UBND-ĐTĐD về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T. Ngày 17/4/2024, UBND tỉnh P có Quyết định số 509/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T. Ngày 16/3/2022, dự án được cấp Giấy phép xây dựng số 02/GPXD.

[11] Căn cứ nội dung văn bản số 3829/SXD-QLN&TTBĐS ngày 20/11/2025 có nội dung: “Dự án khu nhà ở phía Đ đường H, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay thuộc phường B, tỉnh Đắk Lắk) của chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đ1 thuộc thửa đất số 536, tờ bản đồ 231-A, địa chỉ thửa đất: xã B, thành phố T, diện tích 15.895,28m² (diện tích xây dựng 14.562,66m², diện tích đường giao thông nội bộ là 1.332,68m²), mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, được cấp Giấy chứng nhận số CQ 689939 và được tách thành 120 thửa. Căn cứ văn bản số 709/SXD-QLN ngày 23/4/2022 của Sở xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thuộc dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T, theo đó thì dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Như vậy, Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 2, phía Đông H, thành phố T đủ điều kiện được bán từ ngày 23/4/2022. Nên việc bà Lê Thị L1 và công ty Đ1 ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 26/5/2022 là phù hợp quy định pháp luật.

[12] Để đảm bảo cho khoản vay, ông D, bà L1 có thể chấp cho Ngân hàng các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở B17/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 và Hợp đồng mua bán nhà ở số B44/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 giữa công ty cổ phần Đ1 và bà Lê Thị L1 (Mua nhà ở thuộc Dự án: Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu HH02, phía Đông đường H, địa chỉ xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk). Ngày 31/5/2022, trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng chứng nhận đăng ký biện pháp đảm bảo, hợp đồng đối với Hợp đồng số 01/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022 và Hợp đồng số 02/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022. Ngày 31/5/2022 Ngân hàng B1 có văn bản số 1036/TB-BIDV.PY và văn bản số 1035/TB-BIVD.PY gửi Công ty cổ phần Đ1 thông báo và đề nghị xác nhận liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở. Theo đó thì Công ty Đ1 đã xác nhận vào Thông báo này. Như vậy việc mua bán nhà ở được pháp luật cho phép nên việc bà L1 vay vốn và thế chấp tài sản là phù hợp quy định pháp luật. Hai Hợp thế chấp quyền tài sản số 01/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022 ký kết giữa Ngân hàng và bị đơn ông D, bà L1 đã được đăng ký giao dịch dịch bảo đảm về tài sản theo đúng trình tự, quy định tại các Điều 297, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật dân sự, các bên không ai có ý kiến gì nên phát sinh hiệu lực giữa các bên, buộc các bên phải thi hành. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế

chấp để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299, khoản 7 Điều 323 và Điều 368 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty cổ phần Đ1 (Công ty Đ1) và bà Lê Thị Lê phát S hiệu lực. Quá trình mua bán thì bà L1 đã đóng được số tiền 9.034.286.260 đồng theo hai Hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty Đ1. Nay Ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ đối với bà Lê Thị Lê thì Công ty Đ1 không có ý kiến gì đối với khoản nợ này cũng như không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên HĐXX không xem xét. Trường hợp phát sinh tranh chấp thì công ty Đ1 được quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng Dân sự, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Khắc D, bà Lê Thị Lê P1 chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng.

[15] Về án phí: Bị đơn Lê Thị L1, Nguyễn Khắc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ được hoàn lại án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 292, 295, 297, 298, 299, 317, 318, 319, 323, 324, 368 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 7, Khoản 2 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. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ. Buộc bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đến ngày xét xử (Ngày 21 tháng 7 năm 2026) tổng số tiền 8.741.970.106 đồng (*Tám tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu chín trăm bảy mươi nghìn một trăm lẻ sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc là 6.962.000.000 đồng, lãi quá hạn đến ngày 25/6/2026 là 1.514.139.902 đồng, lãi trong hạn là 55.543.408 đồng, lãi chậm trả gốc là 39.089.027 đồng, lãi chậm trả lãi là 171.197.769 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức ngày 21/7/2026) cho đến khi trả nợ xong, bị đơn vợ chồng bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Khắc D còn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7248090/HĐTD ký ngày 31/5/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01/2023/7248090/SĐHD ngày 17/4/2023.

Trường hợp bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D không trả hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Các quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở B17/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 giữa công ty CP Đ1 và bà Lê Thị Lê T3 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022. Và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở B44/HH-02/HTL-HĐMB ký ngày 26/5/2022 giữa công ty Cổ phần Đ1 và bà Lê Thị Lê T3 hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2022/7248090/HĐBĐ ngày 31/5/2022.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn bà Lê Thị L1, ông Nguyễn Khắc D phải chịu án phí dân sự số tiền 116.742.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ được hoàn lại số tiền 57.981.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, chín trăm tám mươi một nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001438 ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đắk Lắk.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Thị Ngọc Uyên

