

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST
Ngày: 22/8//2025
*“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 3 - ĐẮK LẮK
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Dự

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Y Tha Mlô

- Ông Trương Minh Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2025/TLST-DS ngày 15/01/2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2025/QĐXXST-DS ngày 14/7/2025, quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C

Địa chỉ: A T, phường C, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: + Các ông (bà): Nguyễn Hồng N, Hoàng Ngọc H, Nguyễn Thị Yên T – chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh thành phố H

+ Các ông (bà): Lê Quốc T1, Hoàng Thị Mai H1 (có mặt), Mai Thị Xuân T2, Ngô Quang Nguyên V, Đỗ Quốc T3, Nguyễn Văn Đ – Phòng tổng hợp, Chi nhánh thành phố H

+ Các ông (bà): Nguyễn Văn N1, Võ Thị Út M – Phòng G

Địa chỉ: Số G H, phường B, thành phố Hồ Chí Minh

(Địa chỉ cũ): Số G H, phường N, quận A, thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Bà Trần Thị H2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, xã Q, tỉnh Đắk Lắk

(Địa chỉ cũ: Tổ dân phố Q, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 28/7/2022 giữa ngân hàng TMCP C – chi nhánh thành phố H – phòng G và bà Trần Thị H2 đã ký kết hợp đồng cho vay số 22.4570054/2022-HĐCVNHCT900, trong đó: Số tiền cho vay là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn cho vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, mục đích cho vay là thanh toán chi phí mà khách hàng đã ứng vốn tự có để nhận chuyển nhượng đất ở tại khu dân cư ấp E, phường T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương nhằm phục vụ nhu cầu đời sống, lãi suất theo thỏa thuận tại khoản 2.01 Điều 2 Hợp đồng cho vay, cụ thể theo từng giấy nhận nợ.

Số tiền đã giải ngân là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 01 ngày 05/8/2022, số dư nợ gốc hiện tại: 1.393.750.000 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi ba triệu đồng)

Bà Trần Thị H2 đã mở thẻ tín dụng tại ngân hàng với tổng mức hạn thẻ tín dụng là 100.000.000 đồng theo giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số HĐ457000612023 ngày 31/01/2023

Đề đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng cho vay đã nêu trên, bà Trần Thị H2 đã thế chấp cho ngân hàng T4 bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 22.4570054/2022/HĐBĐ/NHCT900 ngày 28/7/2022 được ký kết giữa ngân hàng và bà Trần Thị H2 gồm tài sản thế chấp sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 46, địa chỉ khu K, phường T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS44296 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/6/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 12/7/2022.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp trên đều có phạm vi bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên được bảo đảm là bà Trần Thị H2 tại Ngân hàng TMCP C – chi nhánh thành phố H – phòng giao dịch B

Từ kỳ thanh toán nợ ngày 25/01/2024 đến nay, bà Trần Thị H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thanh toán các khoản gốc đến hạn và tiền lãi phát sinh cho ngân hàng, mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc khách hàng thanh toán nợ như gọi điện, thông báo, làm việc trực tiếp với khách hàng và có biên bản làm việc giữa các bên về việc thanh toán khoản vay quá hạn nhưng bà Trần Thị H2 vẫn không thực hiện các cam kết của mình, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng

Tạm tính đến ngày 22/01/2025 tổng dư nợ của bà Trần Thị H2 tại ngân hàng là 1.668.216.074 đồng (bao gồm khoản vay 1.558.726.798 đồng, (trong đó

dư nợ gốc là 1.393.750.000 đồng, lãi trên nợ gốc: 153.748.838 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 1.969.983 đồng, lãi chậm trả trả lãi: 9.257.978.021 đồng) và thẻ tín dụng 109.489.276 đồng (trong đó nợ gốc 96.815.115 đồng, lãi 11.051.021 đồng, phí 1.623.140 đồng)

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc bà Trần Thị H2 phải thanh toán cho ngân hàng số tiền 1.668.216.074 đồng (bao gồm khoản vay 1.558.726.798 đồng, (trong đó dư nợ gốc là 1.393.750.000 đồng, lãi trên nợ gốc: 153.748.838 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 1.969.983 đồng, lãi chậm trả trả lãi: 9.257.978 đồng) và thẻ tín dụng 109.489.276 đồng (trong đó nợ gốc 96.815.115 đồng, lãi 11.051.021 đồng, phí 1.623.140 đồng) và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí, chi phí phát sinh sau ngày 22/01/2025 cho đến khi hoàn tất mọi nghĩa vụ trả nợ

Trong trường hợp bà Trần Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật

* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị H2 đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng tuy nhiên bà H2 không tham gia tố tụng tại Tòa án.

* Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà H2 phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi, tiền phí phát sinh đến khi trả xong nợ gốc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đắc Lắc phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C buộc bà Trần Thị H2 phải trả cho ngân hàng số tiền 1.668.216.074 đồng (bao gồm khoản vay 1.558.726.798 đồng, (trong đó dư nợ gốc là 1.393.750.000 đồng, lãi trên nợ gốc: 153.748.838 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 1.969.983 đồng, lãi chậm trả trả lãi: 9.257.978 đồng) và thẻ tín dụng 109.489.276 đồng (trong đó nợ gốc 96.815.115 đồng, lãi 11.051.021 đồng, phí 1.623.140 đồng) và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí, chi phí phát sinh sau ngày 22/01/2025 cho đến khi hoàn tất mọi nghĩa vụ trả nợ

Trong trường hợp bà Trần Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn có nơi cư trú tại xã Q, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: Thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk). Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk theo 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.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị H2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đảm bảo đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 28/7/2022, Ngân hàng TMCP C cùng bà Trần Thị H2 ký kết Hợp đồng tín dụng số 22.4570054/2022-HĐCVNHCT900 với nhau, theo Hợp đồng các bên thỏa thuận: Bà H2 vay của Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên.

Ngày 05/8/2022, ngân hàng đã giải ngân cho bà H2 số tiền 1.500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 22.4570054/GNN ngày 05/8/2022, theo giấy nhận nợ các bên thỏa thuận thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất vay là 9%/năm.

Ngày 31/01/2023, bà Trần Thị H2 đã mở thẻ tín dụng tại ngân hàng với tổng mức hạn thẻ tín dụng là 100.000.000 đồng theo giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số HĐ457000612023

Các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà H2 và Ngân hàng là giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật sau khi các bên ký kết với nhau.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 28/7/2022 bà Trần Thị H2 và Ngân hàng TMCP C đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 22.4570054/2022/HĐBĐ/NHCT900. Theo Hợp đồng thế chấp này thì bà H2 thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 46, địa chỉ khu K, phường T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS44296 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/6/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 12/7/2022.

Xét hợp đồng thế chấp bất động sản số 22.4570054/2022/HĐBĐ/NHCT900 ngày 28/7/2022 được ký kết giữa bà Trần Thị H2 và Ngân hàng TMCP C, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng

C1, số A, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD: Khi tham gia giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi được công chứng thì tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Đến thời hạn trả các khoản nợ cho Ngân hàng, mặc dù đã được Ngân hàng yêu cầu trả nhiều lần nhưng bà H2 không trả cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ của người vay được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết với nhau. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP C khởi kiện là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị H2 phải trả cho ngân hàng số tiền 1.767.406.851 đồng, cụ thể: Nợ gốc là 1.393.750.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 254.540.753 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 22/8/2025 là 5.918.151 đồng, lãi chậm trả lãi là 22.197.947 đồng và số tiền 121.643.087 đồng cụ thể: Nợ gốc là 96.815.115 đồng, tiền lãi là 23.204.832 đồng, phí là 1.623.140 đồng theo giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 4570006/2023 ngày 31/3/2023. Bà Trần Thị H2 tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 23/8/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết với nhau trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi bà Trần Thị H2 trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm trả cho bà H2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS44296 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/6/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 12/7/2022 cho bà H2.

Trong trường hợp bà Trần Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 46, địa chỉ khu K, phường T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS44296 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/6/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 12/7/2022 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 22.4570054/2022/HĐBĐ/NHCT900 ngày 28/7/2022.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ quy định tại Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Trần Thị H2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000 đồng.

Trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng sau khi thu được của bà Trần Thị H2

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định pháp luật, cụ thể:

$36.000.000 + (3\% \times 1.089.049.983 \text{ đồng}) = 68.671.500 \text{ đồng}$. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 357; Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C

Buộc bà Trần Thị H2 phải trả cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền 1.889.049.938 đồng . Trong đó số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 22.4570054/2022-HĐCVNHCT900 ngày 28/7/2022 là: 1.767.406.851 đồng, (cụ thể: nợ gốc là 1.393.750.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 254.540.753 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 22/8/2025 là 5.918.151 đồng, lãi chậm trả lãi là 22.197.947 đồng) và số tiền nợ theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 4570006/2023 ngày 31/3/2023 là 121.643.087 đồng, (cụ thể: nợ gốc là 96.815.115 đồng, tiền lãi là 23.204.832 đồng, phí là 1.623.140 đồng). Bà Trần Thị H2 tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 23/8/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết với nhau trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi bà Trần Thị H2 trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS44296 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/6/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 12/7/2022 cho bà Trần Thị H2.

Trong trường hợp bà Trần Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 46, địa chỉ khu K, phường T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS44296 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/6/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 12/7/2022 cho bà Trần Thị H2 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 22.4570054/2022/HĐBĐ/NHCT900 ngày 28/7/2022.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ: Bà Trần Thị H2 phải chịu 5.000.000 đồng.

Ngân hàng TMCP C được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng sau khi thu được của ông bà Trần Thị H2

[3] Về án phí:

- Bà Trần Thị H2 phải chịu 68.671.500 đồng đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền 29.153.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2023/0008177 ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

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

Huỳnh Văn Dự