TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. ĐÀ NẴNG **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC I **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 344/2025/DS-ST
Ngày 11.9.2025
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 I, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thùy**
Hội thẩm nhân dân: - Ông **Nguyễn Văn Sanh**
- Ông **Đặng Công Tâm**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Tuyết Nhung** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu Vực I, thành phố Đà Nẵng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực I, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Ly Na** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu Vực I xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 485/2024/TLST-DS ngày 22.11.2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19A/2025/QĐXXST-DS ngày 21.7.2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2025/QĐST-DS ngày 12.8.2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57A/2025/QĐST-DS ngày 26.8.2025 giữa:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X1**. Địa chỉ trụ sở: Tầng H V, G L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh L, sinh năm 1981 - Chức vụ: Chuyên viên. Địa chỉ liên lạc: D T, phường H, thành phố Đà Nẵng (Giấy uỷ quyền số 01 ngày 11.4.2024), (có mặt).

*** Bị đơn:** Ông **Nguyễn Tấn B** – Sinh năm 1965. Người đại diện theo uỷ quyền bà **Mai Thị Cẩm X**, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: C L, tổ A, phường H, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà **Đoàn Thị C**, sinh năm 1955;
- Ông **Phạm Minh N**, sinh năm 1980;
- Bà **Phạm Thị Minh V**, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: K T, phường H, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 22.7.2024, Bản tự khai các ngày 11.02.2025, ngày 23.6.2025, ngày 10.9.2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần X1 (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ông Lê Thanh L trình bày:***

Ngân hàng và ông Nguyễn Tấn B đã ký kết Hợp đồng tín dụng vay vốn số 1002-LAV-220057888 ngày 05/7/2022 với các nội dung cụ thể: Số tiền vay: 2.380.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn chuyến đường, đậu các loại; Thời hạn vay: theo từng khế ước; Tối đa không quá 9 tháng; Thời hạn giải ngân đến hết ngày 04/7/2023; Căn cứ hợp đồng tín dụng này, ngày 04/7/2023, ông Nguyễn Tấn B đã nhận nợ vay bằng khế ước nhận nợ số 1002 LDS230001239 để vay số tiền 2.380.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng); Lãi suất cho vay: 12%/năm cố định trong suốt thời gian nhận nợ (thời gian vay); Thời hạn nhận nợ: 09 tháng; Ngày đến hạn: 07/01/2024; Cơ cấu nhận nợ đến ngày 07/6/2024; Lãi suất cơ cấu: 12%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn; Lãi phạt lãi chậm trả: 10% trên số tiền lãi chậm trả.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Tấn B dùng tài sản hợp pháp của mình thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: K T, phường H (phường T, quận H cũ), thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3401040729, số Hồ sơ gốc số 34410 do UBND thành phố Đ cấp ngày 14/6/2001 cho ông Phạm Minh C1 và bà Đoàn Thị C. Ông Nguyễn Tấn B nhận chuyển nhượng lại ngày 11/12/2019 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 132/2022/KHCN ngày 05/7/2022

Trong quá trình vay vốn, khoản vay của ông Nguyễn Tấn B phát sinh nợ quá hạn và vi phạm các cam kết trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký. Nên tại phiên toà Ngân hàng yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết: Buộc ông Nguyễn Tấn B thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 10/9/2025 là: Nợ gốc: 2.380.000.000 đồng; Nợ lãi: 850.979.228 đồng (TH: 276.210.411 đồng và QH: 539.901.370 đồng và L1 Chậm trả lãi là 34.867.447 đồng); Tổng cộng: 3.230.979.228 đồng và số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 11/9/2025 theo mức lãi 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 ngân hàng. Trường hợp, ông Nguyễn Tấn B không trả được nợ thì Ngân hàng 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: K T, phường H (phường T, quận H cũ), thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3401040729, số Hồ sơ gốc số 34410 do UBND thành phố Đ cấp ngày 14/6/2001 cho ông Nguyễn Tấn B.

- Tổng dư nợ còn lại tính đến ngày 10/9/2025: Nợ gốc: 2.380.000.000 đồng; Nợ lãi: 850.979.228đồng (TH: 276.210.411 đồng và QH: 539.901.370 đồng và L1 chậm trả lãi là 34.867.447 đồng); Tổng cộng: 3.230.979.228 đồng

**** Tại bản tự khai các ngày 26.5.2025 bị đơn ông Nguyễn Tấn B trình bày:***

Ngày 05.7.2022 ông với Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng vay vốn số 1002-LAV-220057888 để vay số tiền 2.380.000.000 đồng. Trong quá trình vay tính đến ngày 26.5.2025 ông còn nợ gốc và lãi tổng cộng là: 3.098.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 2.380.000.000 đồng, lãi trong hạn 553.203.000 đồng và lãi quá hạn là 138.000.000 đồng, lãi phạt quá hạn là 27.000.000 đồng. Do tình huống bất khả kháng ông không thể thực hiện theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng nên ông muốn Ngân hàng và Toà án xem xét cho ông được trả phần gốc và 1/2 lãi trong hạn. Trong trường hợ Ngân hàng không đồng ý thì ông đề nghị Toà án giải quyết tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ. Ông có xem biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21.4.2025, biên bản đã ghi đúng hiện trạng, ông không có ý kiến gì. Ông có nhận được thông báo thụ lý ngày 11/4/2025, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận chúng cứ ngày 28.4.2025, thông báo bổ sung người thanh gia tố tụng và ông không có ý kiến gì.

Do ông đang chấp hành án tại trại giam A nên đề nghị Toà án xét xử vắng mặt ông.

**** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ nhiều lần cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng bà Đoàn Thị C, ông Phạm Minh N, bà Phạm Thị Minh V không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực I, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi (Lãi tạm tính đến hết ngày 10.9.2025) là 3.230.979.228 đồng (Ba tỷ hai trăm ba mươi triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm hai mươi tám đồng) trong đó: Tiền nợ gốc là: 2.380.000.000 đồng; Nợ lãi: 850.979.228đồng (TH: 276.210.411 đồng và QH: 539.901.370 đồng và L1 Chậm trả lãi là 34.867.447 đồng). Lãi suất được tiếp tục tính từ ngày 11.9.2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng vay vốn số 1002-LAV-220057888 ngày 05/7/2022.

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 toà, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X1 với ông Nguyễn Tấn B thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu Vực I theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng tín dụng mà các bên đã giao kết là hợp đồng có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do, nên HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Tấn B trả tổng cộng gốc và lãi (Lãi tạm tính đến hết ngày 10.9.2025) là 3.230.979.228 đồng (Ba tỷ hai trăm ba mươi triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm hai mươi tám đồng) trong đó: Tiền nợ gốc là: 2.380.000.000 đồng; Nợ l ãi: 850.979.228đồng (TH: 276.210.411 đồng và QH: 539.901.370 đồng và L1 Chậm trả lãi là 34.867.447 đồng). Lãi suất được tiếp tục tính từ ngày 11.9.2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng vay vốn số 1002-LAV-220057888 ngày 05/7/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Tấn B được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng theo quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX thấy:

[3.1] Ngân hàng đã thực hiện đúng các thủ tục cho vay, giải ngân cũng như thế chấp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng nên Ngân hàng đề nghị Toà án buộc ông B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp ông B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì đề nghị Toà án xử lý tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ là có cơ sở. Do đó, căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nay là Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi là 3.230.979.228 đồng, trong đó: Nợ gốc 2.380.000.000 đồng, nợ lãi 850.979.228 đồng. Ông B tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 11/9/2025 theo mức lãi thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng vay vốn số 1002-LAV-220057888 ngày 05/7/2022 đến khi thanh toán hết khoản nợ.

[4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp của Ngân hàng HĐXX thấy:

[4.1] Để đảm bảo khoản nợ vay, Ngân hàng cùng ông Nguyễn Tấn B, ký Hợp đồng thế chấp để thế chấp tài sản đứng tên ông Nguyễn Tấn B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 132/2022/KHCN ngày 05/7/2022 đã được công chứng tại Phòng C3 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tài sản thế chấp là nhà và đất tại Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: K T, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng - N là phường H, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC298982, Số vào sổ cấp GCN: CH00264, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 14/6/2001. Đối với diện tích đất không thay đổi so với giấy chứng nhận đã được đăng ký thế chấp là 53,60m2. Về nhà chỉ thay đổi mái của tầng 2 từ mái ngói sang mái tôn. Hiện nay nhà và đất trên gồm có bà Đoàn Thị C, ông Phạm Minh N, bà Phạm Thị Minh V và 2 cháu là Phạm Minh C2, sinh năm 2023 và Võ Tú Q sinh năm 2006 đang sinh sống. Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn B không trả được nợ thì tài sản thế chấp trên được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi toàn bộ nợ gốc, lãi và lãi phát sinh theo các hợp đồng trên nên phù hợp theo quy định tại Điều 299, 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Sau khi ông Nguyễn Tấn B trả hết toàn bộ số nợ thì Ngân hàng TMCP X1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn B Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC298982, Số vào sổ cấp GCN: CH00264, do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/6/2001 đứng tên ông Nguyễn Tấn B.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng Ngân hàng đã tạm nộp và đã chi phí xong nên cần buộc bị đơn là ông Nguyễn Tấn B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X1.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Nguyễn Tấn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và đề xuất về nội dung là đúng các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các Điều 144, 147, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 323, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, 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 X1 đối với ông Nguyễn Tấn B.

Xử:

1. Buộc ông Nguyễn Tấn B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP X1 tổng số tiền là 3.230.979.228 đồng (Ba tỷ hai trăm ba mươi triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm hai mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc 2.380.000.000 đồng, nợ lãi

850.979.228đồng. Lãi suất được tiếp tục tính từ ngày 11/9/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng vay vốn số 1002-LAV-220057888 ngày 05/7/2022 được ký giữa các bên cho đến khi ông Nguyễn Tấn B thanh toán hết nợ.

2. Sau khi ông Nguyễn Tấn B trả hết toàn bộ số nợ thì Ngân hàng TMCP X1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn B Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC298982, Số vào sổ cấp GCN: CH00264, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 14/6/2001 đứng tên ông Nguyễn Tấn B.

3. Trường hợp ông Nguyễn Tấn B không trả nợ cho Ngân hàng TMCP X1 thì tài sản thế chấp là nhà đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC298982, Số vào sổ cấp GCN: CH00264, do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/6/2001 đứng tên ông Nguyễn Tấn B được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tài sản thế chấp là nhà và đất tại Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: K T, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng - N là phường H, thành phố Đà Nẵng có diện tích đất không thay đổi so với giấy chứng nhận đã được đăng ký thế chấp là 53,60m2. Về nhà chỉ thay đổi mái của tầng 2 từ mái ngói sang mái tôn.

5. Buộc ông Nguyễn Tấn B phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X1 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn B phải chịu là 96.619.600 đồng *(Chín mươi sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn sáu trăm đồng)*. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 47.842.785 đồng *(Bốn mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi lăm đồng)* đã nộp theo biên lai thu số 0004786 ngày 19.11.2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sựngười 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, 7a, 7b và Điều 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:
- *Viện kiểm sát Khu vực I;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Thị Ngọc Thuỳ