

**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: 31/2025/DS-ST
Ngày: 15/9/2025
*“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 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: - Bà Trần Thị Loan

- Ông Trương Minh Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Đổng - 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 Trần Thị Mỹ Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 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: 29/2025/TLST-DS ngày 23/01/2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐXXST-DS ngày 11/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Địa chỉ: Tòa nhà T, số A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh

(Địa chỉ cũ: Tòa nhà T, số A T, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phi T1 (có mặt)

Địa chỉ: Số D L, phường E, tỉnh Đắk Lắk

- Bị đơn: Ông Trần Văn H (vắng mặt), bà Hoàng Thị D (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã E, tỉnh Đắk Lắk

(Địa chỉ cũ: Thôn H, xã 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:**

Ngân hàng thương mại cổ phần P với bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H đã thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ để vay vốn tại ngân hàng chi tiết như sau: Hợp đồng tín dụng số 0151/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 28/4/2023 và khế ước nhận nợ số 0151/2023/KUNN-OCB-CN ngày 28/4/2023, số tiền vay là 400.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn đầu tư sản xuất, trồng và chăm sóc cây nông nghiệp cà phê, hồ tiêu, thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay là 12,6%/năm, lãi suất điều chỉnh (theo khế ước nhận nợ số 0151/2023/KUNN-OCB-CN ngày 28/4/2023), 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 438, tờ bản đồ số 24, tại thôn H, xã E, 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 CM230503 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/3/2018

Tài sản bảo đảm đã được công chứng theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0151/2023/BĐ ngày 27/4/2023 tại Văn phòng C, số công chứng 03918 và đã được đăng ký theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Văn H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong hợp đồng tín dụng số 0151/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 28/4/2023 và khế ước nhận nợ số 0151/2023/KUNN-OCB-CN ngày 28/4/2023 được ký kết giữa ngân hàng với bà D, ông H1.

Tổng dư nợ của hợp đồng tín dụng số 0151/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 28/4/2023 tạm tính đến ngày 02/01/2025 là 475.652.399 đồng, trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng, nợ lãi là 75.652.399 đồng

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

Nay ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H phải trả ngay cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 02/01/2025 là 75.652.399 và tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho ngân hàng

Trong trường hợp bà D, ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*** *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị D trình bày:***

Tôi tên Hoàng Thị D, tôi có vay của ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền 400.000.000 đồng do trong công việc làm ăn không được thuận tiện, bị các bên liên quan lừa lấy tiền nên bản thân không trả được tiền lãi và tiền gốc theo đúng thời hạn nên bản thân cũng đang cố gắng sắp xếp để trả dần cho ngân hàng, khi

vay tôi có thể chấp bìa đất tại thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho ngân hàng.

* Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bị đơn bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H số tiền 519.860.057 đồng, cụ thể: nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 78.850.534 đồng, lãi phạt tính đến ngày 15/9/2025 là 41.009.523 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 16/9/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết với nhau trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Trong trường hợp không thanh toán được nợ thì đề nghị ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk 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, tuy nhiên còn vi phạm thời gian chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định 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 thương mại cổ phần P. Buộc bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền 519.860.057 đồng, cụ thể: nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 78.850.534 đồng, lãi phạt tính đến ngày 15/9/2025 là 41.009.523 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 16/9/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết với nhau trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi bị đơn trả xong nợ thì ngân hàng phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 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 vay tài sản, bị đơn có nơi cư trú tại xã E, tỉnh Đắk Lắk (*địa chỉ cũ: xã 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 Hoàng Thị D, ông Trần Văn H 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 27/4/2022, Ngân hàng thương mại cổ phần P cùng bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H ký kết Hợp đồng tín dụng số 0151/2023/HĐTD-OCB-CN với nhau, theo Hợp đồng các bên thỏa thuận: Bà D1, ông H vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Ngày 28/4/2023, ngân hàng đã giải ngân cho bà D1, ông H số tiền 400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 0151/2023/KUNN-OCB-CN, theo giấy nhận nợ các bên thỏa thuận thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay là 12,6% năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà D1, ông H 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 27/4/2023 bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H và Ngân hàng thương mại cổ phần P đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0151/2023/BĐ. Theo Hợp đồng thế chấp này thì bà D1, ông H thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 438, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM230503 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/3/2018 cho bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0151/2023/BĐ ngày 27/4/2023 được ký kết giữa bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H và Ngân hàng thương mại cổ phần P, được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C, số C, quyền số 04/2023TP/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 nợ cho Ngân hàng, mặc dù đã được Ngân hàng yêu cầu trả nhiều lần nhưng bà D1, ông H mới trả được cho ngân hàng khoản tiền lãi 17.089.579 đồng, số tiền còn lại chưa trả cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ của người vay được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng và khoản 1 Điều 10 của giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết với nhau. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P 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 D1, ông Trần Văn H phải trả cho ngân hàng số tiền 519.860.057 đồng, cụ thể: nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 78.850.534 đồng, lãi phạt tính đến ngày 15/9/2025 là 41.009.523 đồng và tiếp

tục trả lãi phát sinh từ ngày 16/9/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết với nhau trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H trả hết nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P có trách nhiệm trả cho bà D1, ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM230503 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/3/2018 cho bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H

Trường hợp bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H 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 438, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM230503 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/3/2018 cho bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H.

[4] 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 1.000.000 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 bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 1.000.000 đồng.

Trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền 1.000.000 đồng đã nộp tạm ứng sau khi thu được của bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H

[5] 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: 20.000.000 đồng + (4% x 191.860.057 đồng) = 27.674.402 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; Điều 227, Điều 228, Điều 266, 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

- 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 thương mại cổ phần P

Buộc bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P tổng số tiền 519.860.057 đồng, cụ thể: nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 78.850.534 đồng, lãi phạt tính đến ngày 15/9/2025 là 41.009.523 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 16/9/2025 theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết với nhau trong hợp đồng tín dụng số 0151/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/4/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị D1, ông Trần Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM230503 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/3/2018 cho bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H

Trường hợp bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H 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 438, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM230503 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/3/2018 cho bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H

[2] Về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ: Bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H phải chịu 1.000.000 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần P được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của ông bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H

[3] Về án phí:

- Bà Hoàng Thị D, ông Trần Văn H phải chịu 27.674.402 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền 11.891.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2023/0008213 ngày 21/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – 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