TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 30 – 7 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Ung Thị Ngọc Thanh

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lương Thị Thu An

2. Ông Phạm Xuân Đính

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hà Thị Hồng Huế - Cán bộ tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát tham dự phiên toà: Ông Lê Quốc Tuấn – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Đồng Nai.

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại hội trường xét xử Toà án nhân dân Khu Vực 10 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 252/2024/TLST-DS ngày 30/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2025/QĐXXST – DS ngày 28/5/2025.

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P(OĐịa chỉ: Tòa nhà T, Số A, P. A, TP .

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T vụ: CT. HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị M NChức vụ: GĐ R

Người được uỷ quyền lại: Ông Dương Đức L năm 1992. Địa chỉ: Lầu B, số A, P. C, Q.1, TP . (nay là phường C, TP .(xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Trần Đình T1 năm 1989 và bà Lê Thị Á L1sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ B, K.11, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước(nay là phường M, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 9 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Pvới ông Trần Đình T2 Lê Thị Á L2thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; Số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023 và Khế ước nhận nợ số 0240.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 06/12/2022, số tiền vay là 1.000.000.000 đồngchữ: Một tỷ đồngMục đích vay: Mua bất động sản Thời hạn vay: 300 thángLãi suất vay: 15,5%/nămà được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số 0240.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 06/12/2022; Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

Hợp đồng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023 và Khế ước nhận nợ số 0240.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 07/12/2022: Số tiền vay: 3.950.000.000 đồngchữ: Ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng);Mục đích vay: Mua bất động sản Thời hạn vay : 300 thángLãi suất vay: 15,5%/nămVà được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số 0240.02/2022/KUNN - OCB-CN ngày 07/12/2022; Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023: Hạn mức thẻ tín dụng: 200.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*)

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường M, tỉnh Đồng Nai)Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 194100, số vào sổ cấp GCN: CS 18889 do Sở T6 tỉnh Bcấp ngày 08/04/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/01/2023Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0006/2023/BĐ ngày 18/01/2023 theo số công chứng 00000286 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGDVăn phòng Ctỉnh Bình Phướcđã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Trần Đình T2 Lê Thị ÁLiênvi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023và Khế ước nhận nợ số 0240.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 06/12/2022; 0240.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 07/12/2022Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 được ký kết giữa OCB với ông Trần Đ T2bà Lê Thị ÁLiênVì vậy, ông Trần Đ T3bà Lê Thị Á L2vi phạm cam kết, nghĩa vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với OCB.

Ngân hàng TMCP P cầu như sau: Buộc ông Trần Đ T2bà Lê Thị Á L3Ngân hàng TMCP Ptổng số nợ tạm tính đến ngày 14/9/2024 là 5.095.977.914 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm chín mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm mười bốn đồng) bao gồm: Nợ gốc 4,705,275,804 đồng, nợ lãi 176,301,442 đồng, Nợ thẻ: 214,400,668 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 15/9/2024 cho đến khi ông Trần Đ T4Lê Thị Ái L4nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP PThanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi Qđịnh/ Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông Trần Đ T4Lê Thị Ái L5hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P 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 0006/2023/BĐ ngày 18/01/2023 theo số công chứng 00000286 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGDđể thu hồi nợ cho ngân hàng TMCP P quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp 01 bảng tính tiền gốc và lãi chi tiết của Ngân hàng đối với bị đơn tính đến ngày 30/7/2025 và xin xét xử vắng mặt

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Đ T1bà Lê Thị Ái L không có ý kiến, vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ nhiều lần.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng, về thời hạn, đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình khi tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình khi tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

Về nội dung đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 303, 317, 323, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14gày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P(O: Buộc ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1có nghĩa vụ trả cho ngân hàng TMCP P số tiền còn nợ tính đến ngày 30/7/2025 theo Hợp đồng tín dụng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023tổng cộng 5.545.729.437 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 4.732.680.440, nợ lãi là 813.048.997 đồng,

Buộc ông Trần Đ T1phải trả cho ngân hàng TMCP P(Otheo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 tính đến ngày 30/7/2025 là tổng nợ 284.351.200 đồng. Trong đó nợ gốc là 194.931.456 đồng, nợ lãi 84.419.744 đồng

Buộc ông T1bà L1phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nói trên - trên số nợ gốc còn lại tính từ ngày 31/7/2025 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng TMCP P(Ovề việc bà Lê Thị Á L1trong việc phải cùng ông Trần Đ T1phải trả cho ngân hàng TMCP P(Osố tiền còn nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023

Trường hợp ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP P(O có quyền yêu cầu cơ quan tổ chức có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số: 133, tờ bản đồ số: 27 tại địa chỉ: ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường M, tỉnh Đồng NaiGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 194100, số vào sổ cấp GCN: CS 18889 do Sở T6 tỉnh Bcấp ngày 08/04/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/01/2023

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thực thực nghĩa vụ của ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1tại TMCP P, ông T1bà L1có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn lại.

Về án phí: Đề nghị xem xét bị đơn phải chịu

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].***Về thủ tục tố tụng***:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo quy định tại Điều 317 và Điều 463 Bộ luật dân sự 2015 do Ngân hàng TMCP P(Ođứng đơn khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2].Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1, cùng trú tại tổ B, KP.11, P. M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là phường M, tỉnh Đồng Nai, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt do có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1 vắng mặt đến lần thứ 2 mặt dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P(O, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1].Về hình thức, nội dung và thẩm quyền ký kết của Hợp đồng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023giữa Ngân hàng TMCP P(Ovới ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 giữa Ngân hàng TMCP P(Ovới ông T7 cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Do vậy, các Hợp đồng tín dụng này là hợp đồng hợp pháp. Vì vậy, các bên tham gia trong giao dịch này có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

[2.2].Về yêu cầu trả nợ gốc và lãi:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023Ngân hàng TMCP P(Ovới ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1Thực hiện các hợp đồng này, phía ngân hàng Ongày 06/12/2022 đã giải ngân số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và ngày 12/12/2022 đã giải ngân số tiền 3.950.000.000đ vào tài khoản số 0937012343 của ông Trần Văn Đ1 L6mở tại OChi nhánh B (BL 15-18) theo yêu

cầu của ông T1bà L1với mục đích chi trả tiền cho ông T3, bà L1nhận chuyển nhượng thửa đất số 133 tờ bản đồ 27 của ông L1

Như vậy, có căn cứ để xác định: Ngân hàng TMCP P(O) (bên cho vay) đã giải ngân số tiền 4.950.000.000 đồng theo yêu cầu của bên vay là bà L2, ông T3 theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Về thực hiện nghĩa vụ trả nợ: Nguyên đơn chứng minh được tính đến ngày 30/7/2025, ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1 mới thanh toán cho OCB số tiền tổng cộng là: 2.487.298.976 đồng (trong đó: nợ gốc 1.562.331.180 đồng, nợ lãi 924.967.796 đồng). Tính đến ngày 30/7/2025, ông T1bà L1 còn nợ Ngân hàng TMCP Psố tiền là 5.545.729.437 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 4.732.680.440, nợ lãi là 813.048.997 đồng

Bà L1, ông T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết theo các hợp đồng tín dụng mặc dù đã được Ngân hàng gửi thông báo nợ đến hạn. Như vậy, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại điều 466 Bộ Luật dân sự 2015.

Về lãi suất: Xét thấy, ông T1bà L1 do đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn và yêu cầu ông T1bà L1phải trả lãi theo hợp đồng tín dụng. Việc Ngân hàng O1 áp dụng mức lãi suất và yêu cầu ông T1bà L1phải trả là phù hợp với quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7,8,12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên HĐXX chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Pvề việc buộc bị đơn ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP P theo Hợp đồng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023đến ngày 30/7/2025 với tổng số tiền 5.545.729.437 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 4.732.680.440, nợ lãi là 813.048.997 đồng,

Đối với thẻ tín dụng: Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023, hạn mức 200.000.000 đồng, lãi suất, phí theo Biểu phí dịch vụ thẻ OCB. Đối với thẻ tín dụng này tính đến ngày 30/7/2025 ông T3 đã rút vay của Ngân hàng số nợ gốc 194.931.456 đồng, nợ lãi 84.419.744 đồng, tổng nợ 284.351.200 đồng. Đến nay ông T3 chưa thanh toán được khoản tiền nào. Ông T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết thẻ cấp tín dụng mặc dù đã được Ngân hàng gửi thông báo nợ đến hạn. Như vậy, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại điều 466 Bộ Luật dân sự 2015.

Đối với khoản vay này tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 thể hiện người vay là ông Trần Đình T3, ngân hàng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc bà L2 có vay tiền cùng ông T3 và việc ông T3 có dùng số tiền vay này để sử dụng vào mục đích chung cho gia đình nên không có cơ sở buộc bà L2 có nghĩa vụ trả nợ cùng ông T3 đối với khoản tiền nêu trên

Như vậy, cần buộc ông T1phải trả cho Ngân hàng TMCP Psố tiền đã vay theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi

nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 là 284.351.200 đồng, trong đó: nợ gốc 194.931.456 đồng, nợ lãi 84.419.744 đồng,
Đồng thời ông T1phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi thỏa thuận theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 nói trên - trên số nợ gốc còn lại tính từ ngày 31/7/2025 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc.

[2.3] Về hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông T1bà L1 thế chấp cho ngân hàng OCB quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất ấp D, xã M, huyện C (nay là phường M, tỉnh Đồng NaitheoGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 194100, số vào sổ cấp GCN: CS 18889 do Sở T6 tỉnh Bcấp ngày 08/04/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/01/2023Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0006/2023/BĐ ngày 18/01/2023 theo số công chứng 00000286 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGDông_chứng" Văn phòng C1tỉnh B được đăng ký giao dịch đảm bảo theo qui định.

Như vậy, xét về hình thức, nội dung và thẩm quyền ký kết của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký và thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên cần buộc các bên có nghĩa vụ thi hành.

Căn cứ vào của H Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên và Điều 303 Bộ luật dân sự năm 2015. Trong trường hợp ông T1bà L1không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình thì Ngân hàng Ocó quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tạithửa đất số 133 nói trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thực thực nghĩa vụ của tại Ngân hàng TMCP P, ông T1bà L1có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn lại.

[3].Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên Ngân hàng TMCP P phải chịu.

Ông T1bà L1phải chịu án phí theo mức án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 113.545.729 đồng.

Bị đơn ông T1phải chịu án phí theo mức án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 14.217.560 đồng.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Là 3.000.000 đồng, do Ngân hàng TMCP P tạm ứng số tiền này, nên buộc ông T1bà L1phải trả lại cho Ngân hàng Osố tiền 3.000.000đồng.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 303, 317, 323, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P(O

- Buộc ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1có nghĩa vụ trả cho TMCP P(OCB) số tiền còn nợ tính đến ngày 30/7/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 0240/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 22/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0240.01/2023/PL-OCB-CN ngày 18/01/2023; số 0240.02/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023; 0240.03/2023/PL-OCB-CN ngày 15/11/2023tổng cộng 5.545.729.437 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 4.732.680.440, nợ lãi là 813.048.997 đồng

Ông Trần Đình T1và bà Lê Thị Á L1phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nói trên - trên số nợ gốc còn lại tính từ ngày 31/7/2025 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc.

- Buộc ông Trần Đ T1phải trả cho ngân hàng TMCP P(Otheo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 tính đến ngày 30/7/2025 là 284.351.200 đồng. Trong đó nợ gốc là 194.931.456 đồng, nợ lãi 84.419.744 đồng

Ông Trần Đình T4 tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi thỏa thuận theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023 trên số nợ gốc còn lại tính từ ngày 31/7/2025 cho đến khi trả hết số tiền nợ gốc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng TMCP P(Ovề việc bà Lê Thị Á L1trong việc phải cùng ông Trần Đ T1phải trả cho ngân hàng TMCP P(Osố tiền còn nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 02/02/2023

Trường hợp ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình thì Ngân hàng TMCP P(O có quyền yêu cầu cơ quan tổ chức có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số: 133, tờ bản đồ số: 27 tại địa chỉ: ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là phường M, tỉnh Đồng NaiGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 194100, số vào sổ cấp GCN: CS 18889 do Sở T6 tỉnh Bcấp ngày 08/04/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/01/2023

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thực thực nghĩa vụ của ông Trần Đ T1và bà Lê Thị Á L1tại TMCP P, ông T1bà L1có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn lại.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình T5 bà Lê Thị Á L1phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 113.545.729 đồng; Ông Trần Đình T4 chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 14. 217.560 đồng đồng. Ngân hàng O2 phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.548.000 đồng theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004500 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Đình T5 bà Lê Thị Á L1phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Psố tiền 3.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 10 - Đồng Nai;
- Chi cục THADS tỉnh Đ2;
- Đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ung Thị Ngọc Thanh

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

P1

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh – VKSND tỉnh;*
- *VKSND thị xã Chơn Thành;*

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

- Cơ quan THADS thị xã Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS+VT.

Ung Thị Ngọc Thanh