

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 02/2026/KDTMST

Ngày: 06/7/2026

“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 2 - THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Tạ Thị Dung.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huệ;

Ông Nguyễn Văn Thiện.

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thương Thương - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 2 - Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Quản Mỹ Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 06/7/2026, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân Khu vực 2 - Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 23/2025/TLST-KDTM ngày 08 tháng 12 năm 2025 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2026/QĐXXST, ngày 03 tháng 6 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (OCB);

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà T, số A T, phường A, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hồng D - Chức vụ: Giám đốc P1;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Đình N, ông Phan Lạc M, ông Vũ Đình D1 – Chuyên viên Xử lý nợ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân phường T; Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt H1 – Chủ tịch UBND phường; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng D2 – Chuyên viên phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường.

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông Lê Văn V1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Ngô Thị H2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1976 và ông Lê Văn T1, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Thái Nguyên.

- Bà Trần Thị O, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Thái Nguyên.

(Những người tham gia tố tụng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên toà, đại diện của Nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP P với ông Nguyễn Văn H đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số ST25009695/2025/HĐCTD-OCB-CN ngày 5/03/2025 với hạn mức tối đa là 2.999.000.000đ và các Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Khế ước nhận nợ số ST25009695.01/2025/KUNN-OCB-CN ngày 5/03/2025: Số tiền vay là 1.954.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi tư triệu đồng); Mục đích vay kinh doanh nhà hàng dịch vụ café, giải khát; Thời hạn vay 12 tháng.

Khế ước nhận nợ số ST25009695.02/2025/KUNN-OCB-CN ngày 14/03/2025: Số tiền vay là 1.045.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu đồng); Mục đích vay kinh doanh nhà hàng dịch vụ café, giải khát; Thời hạn vay 12 tháng;

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 9, địa chỉ Xã T, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường T, tỉnh Thái Nguyên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 356487, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02585 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 16/06/2021, đứng tên bà Nguyễn Thị H3. Ngày 13/9/2024, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác nhận chuyển nhượng QSD cho ông Nguyễn Văn H CCCD số 019079010968. ĐCTT tại : P.T, TP P, TN theo hồ sơ số 147725./.(không in giấy mới). Tài sản được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4171/HĐTC, Quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2203, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Phường T, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00282523, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CN3816 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 14/02/2025, đứng tên ông Nguyễn Văn H. Tài sản được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1553/HĐTC, Quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/03/2025 tại Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn H đã trả được một phần lãi là 50.611.895 đồng vì phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng P1 với ông Nguyễn Văn H. Tổng nghĩa vụ nợ của ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 29/07/2025 là 3,039,288,862 đồng, trong đó: nợ gốc là 2,999,000,000 đồng; nợ lãi là 40,288,862 đồng;

Ngân hàng P1 đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Văn H vẫn không thanh toán nợ vay cho P1. Ngân hàng TMCP P kính đề nghị Q Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn H trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ theo các Hợp đồng tín dụng số ST25009695/2025/HĐCTD-OCB-CN ngày 05/03/2025 tạm tính đến ngày 29/7/2025 là 3,039,288,862 đồng (*Ba tỷ, không trăm ba mươi chín triệu, hai trăm tám tám nghìn, tám trăm sáu hai đồng*) bao gồm: Nợ gốc 2,999,000,000 đồng, nợ lãi 40,288,862 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 30/07/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi Q1 định/ Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Nếu ông Nguyễn Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kê cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4171/HĐTC, Quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên. Tài sản được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1553/HĐTC, Quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/03/2025 tại Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P2 theo quy định của pháp luật.

3. Trong trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ nghĩa vụ trả nợ thì buộc ông Nguyễn Văn H phải tiếp tục trả số nợ còn lại.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn trình bày: Tôi có vay của ngân hàng TMCP P (P1) theo Hợp đồng tín dụng số ST25009695/2025/HĐCTD-OCB-CN ngày 05/03/2025, được giải ngân qua Khế ước nhận nợ số ST25009695.01/2025/KUNN-OCB-CN ngày 05/03/2025 số tiền tạm tính đến ngày 25/7/2025 nợ gốc: 2,999,000,000 đồng; Nợ lãi: 40,288,862 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, tôi có thế chấp 02 tài sản là: Thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 9, địa chỉ xã T, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường T, tỉnh Thái Nguyên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 356487, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02585 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 16/06/2021, đứng tên bà Nguyễn Thị H3. Ngày 13/9/2024, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác nhận chuyển nhượng QSD cho ông Nguyễn Văn H CCCD số 019079010968. ĐCTT tại: P.T, TP P, TN theo hồ sơ số 147725./. (không in giấy mới); Thửa đất số 2203, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Phường T, thành phố P (nay là phường T), tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00282523, vào sổ cấp giấy chứng

nhận số: CN3816 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 14/02/2025, đứng tên ông Nguyễn Văn H.

Do làm ăn thua lỗ tôi gặp khó khăn về kinh tế dẫn đến chưa thanh toán được tiền nợ theo đúng cam kết đã thoả thuận với Ngân hàng. Tôi đề nghị Ngân hàng cho tôi được trả dần số tiền nợ trên.

Kết quả thu thập chứng cứ của Toà án:

Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định:

+ Thửa đất số 2203, tờ bản đồ số 13, diện tích 98m², địa chỉ: phường T, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 00282523, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CN3816 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 14/02/2025, đứng tên ông Nguyễn Văn H. Vị trí cụ thể: Phía Đông: Giáp thửa đất số 55, 56; Phía Tây: Giáp đường: Quốc lộ C; Phía Nam: Giáp thửa đất số 54, 55; Phía Bắc: Giáp thửa đất số: 54,55. Tài sản trên đất: 01 nhà 03 tầng, bê tông cốt thép, tường gạch lán sơn, sàn T1+T3 gạch men, sàn T2 ốp gỗ, bậc thang ốp đá, tay vịn gỗ, con tiện bằng hình, mái lợp tôn đồ bê tông.

+ Thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 9, địa chỉ xã T, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường T, tỉnh Thái Nguyên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 356487, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02585 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 16/06/2021, đứng tên bà Nguyễn Thị H3. Ngày 13/9/2024, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác nhận chuyển nhượng QSD cho ông Nguyễn Văn H CCCD số 019079010968. ĐCTT tại: P.T, TP P, TN theo hồ sơ số 147725 (không in giấy mới). Vị trí cụ thể thửa đất: Phía Đông: Giáp đường bê tông dân sinh, Phía Tây: Giáp thửa 2043; Phía Nam: Giáp đất nghĩa địa tại thửa 2045; Phía Bắc: Giáp thửa đất số 1830. Hiện trạng thửa đất: Đất trống có tường bao xung quanh.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Ông Nguyễn Văn V, ông Lê Văn VI, bà Ngô Thị H2, ông Lê Văn TI và bà Nguyễn Thị G, bà Trần Thị O) có cùng quan điểm: Quá trình sử dụng đất giữa các hộ liền kề với các thửa đất của ông H không có tranh chấp. Tuy nhiên khi đối chiếu với bản đồ địa chính thì có sự chênh lệch, chồng lấn. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tôi sẽ tự thoả thuận với ông H để giải quyết. Trường hợp không thống nhất được thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, trong vụ án này không yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nhưng không đồng ý để Ngân hàng phát mại với đối với các phần đất sử dụng chồng lấn.

Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Thái Nguyên: Tại văn bản số 1756/UBND-KTHTĐT ngày 25/5/2026 về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, cử người đại diện tham gia tố tụng thể hiện:

Căn cứ Văn bản khai nhận di sản của ông Nguyễn Văn H số 323, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD Ngày 05/02/2025 do Văn phòng C công chứng xác định trên thửa đất có công trình là nhà xây 03 tầng, diện tích xây dựng 98m² năm hoàn thành xây dựng: năm 2023. Kiểm tra các hồ sơ lưu trữ xác định, gia đình ông Nguyễn Văn H không được cấp phép xây dựng tại thửa đất trên.

Đối chiếu bản đo vẽ hiện trạng với bản đồ địa chính, khi xây dựng công trình nhà ở trên đất, ông Nguyễn Văn H đang sử dụng 1,6m² vào phần hành lang giao thông tiếp giáp đường Quốc lộ 3. UBND phường T có ý kiến: Hiện nay UBND phường đang quản lý về đất đai đối với Hành lang giao thông của Quốc lộ C tính từ tim đường vào là 13,5m. Việc gia đình ông H xây dựng công trình vi phạm vào Hành lang giao thông là không đúng với quy định. Trong trường hợp ông H không trả được nợ, phải xử lý tài sản bảo đảm là đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên đối với phần công trình đã xây dựng buộc phải tháo dỡ theo đúng quy định.

Các đương sự đều vắng mặt tại phiên toà nên không thực hiện được phần tranh tụng tại phiên toà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thái Nguyên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo, chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và nguyên đơn, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Từ khi Toà án thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên toà xét xử, Nguyên đơn, Bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật. Đề nghị, kiến nghị: Không.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 100, 102, 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 280, 299, 318, 319, 320, 322, 323, 351, 355, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 1 điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; 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 định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P (P1), buộc ông Nguyễn Văn H trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ theo các Hợp đồng tín dụng số ST25009695/2025/HĐCTD-OCB-CN ngày 05/03/2025 và các khế ước nhận nợ, tạm tính đến ngày 29/7/2025 là 3.144.471.531 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm ba mươi một đồng) bao gồm: Nợ gốc 2.999.000.000 đồng, nợ lãi 45.471.531 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 30/07/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Ông H phải tiếp tục chịu lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán hết tất cả các nghĩa vụ trả nợ.

2. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được 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 công chứng: 4171/HĐTC, Quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2024 tại

Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên. Tài sản được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1553/HĐTC, Quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/03/2025 tại Văn phòng C1 - Địa chỉ: Phố T, Phường B, Thành phố P, tỉnh Thái Nguyên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P2 theo diện tích và ranh giới đã được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 9 địa chỉ Xã T, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 356487, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02585 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 16/06/2021, đứng tên bà Nguyễn Thị H3. Ngày 13/9/2024, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác nhận chuyển nhượng QSD cho ông Nguyễn Văn H CCCD số 019079010968. ĐCTT tại: P.T, TP P, TN theo hồ sơ số 147725./. (không in giấy mới).

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2203, tờ bản đồ số 13 địa chỉ Phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00282523, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CN3816 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 14/02/2025, đứng tên ông Nguyễn Văn H.

(Không kê biên, phát mãi, xử lý tài sản trong diện tích đất của ông H đang lấn chiếm sang các hộ giáp ranh bao gồm: nhà ông Nguyễn Văn V, ông Lê Văn V1, bà Ngô Thị H2, bà Nguyễn Thị G và ông Lê Văn T1, bà Trần Thị O và diện tích đất lấn chiếm hành lang giao thông của Quốc lộ C)

Trong trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ nghĩa vụ trả nợ thì buộc ông Nguyễn Văn H phải tiếp tục trả số nợ còn lại.

3. Ông H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – T2 quan điểm chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết toàn bộ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP P khởi kiện ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng tín dụng, ông H có đăng ký kinh doanh, mục đích vay tiền để kinh doanh nên xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại. Bị đơn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại phường T, thành phố P (nay là phường T), tỉnh Thái Nguyên. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 2 - tỉnh Thái Nguyên.

[2]. Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa những người tham gia tố tụng đều đã được triệu tập hợp lệ nhưng đến phiên tòa này là phiên tòa lần thứ hai, bị đơn vắng mặt không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng, những người tham gia tố tụng khác đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng

xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án họ đã có lời trình bày được lưu trong hồ sơ vụ án. Do vậy, sự vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, khi cần thiết có thể công bố công khai lời trình bày của họ để làm rõ các vấn đề còn mâu thuẫn. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người tham gia tố tụng; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

[3]. *Về hợp đồng tín dụng*: Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số ST25009695/2025/HĐCTD-OCB-CN ngày 5/03/2025 và các Khế ước nhận nợ giữa ông Nguyễn Văn H và Ngân hàng TMCP P được ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao dịch dân sự; mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng; không vi phạm điều cấm của luật nên được công nhận là hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Quá trình sử dụng vốn, tính đến ngày 25/6/2025 ông H đã thanh toán được trả được một phần lãi là 50.611.895 đồng (Lãi trong hạn là: 50.531.558đ, lãi quá hạn là: 80.337đ), chưa trả nợ gốc, sau đó thì không thanh toán tiếp nữa nên còn nợ lại toàn bộ tiền nợ gốc và lãi phát sinh. Tính đến ngày xét xử (06/7/2026) ông H còn nợ Ngân hàng TMCP P tổng số tiền 3.315.225.707 đồng (Ba tỷ ba trăm mười lăm triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm linh bảy đồng) bao gồm: Nợ gốc 2.999.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm chín mươi chín triệu đồng); Lãi trong hạn 183.908.602 đồng (một trăm tám mươi ba triệu chín trăm linh tám nghìn sáu trăm linh hai đồng); lãi quá hạn 132.317.105 đồng (một trăm ba mươi hai triệu ba trăm mười bảy nghìn một trăm linh năm đồng).

Việc tính toán các khoản tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và các khế ước nhận nợ là phù hợp với thỏa thuận, cam kết giữa các bên được quy định trong hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] *Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4171/HĐTC, Quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên và Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1553/HĐTC, Quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/03/2025 tại Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P và ông Nguyễn Văn H được xác lập dưới dạng văn bản; Các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp tài sản; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chính bên vay, tài sản không có tranh chấp, đã được thẩm định, định giá, hợp đồng thế chấp được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật; Hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp phù hợp với các quy định tại các Điều 119, 293, 295, 296, 298, 317, 318, 398 của Bộ luật dân sự. Do vậy, các Hợp đồng thế chấp có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 319, Điều 401 của Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 2203, tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 9, cùng địa chỉ tại xã T, thị xã P (nay là phường T), tỉnh Thái Nguyên.

Đối với thửa đất số 2203, tờ bản đồ số 13, diện tích được cấp theo GCNQSD đất 98m²: Ông H đang sử dụng 112.6m² (Trong đó sử dụng đất thuộc thửa 2203 là 98m², sử dụng vào thửa 55 (của ông Lê Văn V1) là 13.0m² và sử dụng vào đất hàng lang giao thông là 1.6m²).

Đối với thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 9, diện tích được cấp theo GCNQSD đất 600m²: Ông H đang sử dụng 696.3m² (Trong đó sử dụng đất thuộc thửa 2044 là 613.3m², sử dụng vào thửa 2043a (của bà Ngô Thị H2) là 3.0m²; sử dụng vào thửa 2043 (của bà Trần Thị O) là 1.4m²; sử dụng vào thửa 2045 (của ông Nguyễn Văn V) là 19.3m²; sử dụng vào thửa 1830 (của ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị G) là 58.9m² và sử dụng vào đường giao thông là 0.4m²).

Đối với kết quả đo hiện trạng đất, nguyên đơn nhất trí, bị đơn không có ý kiến gì; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý cho kê biên, phát mại đối với phần đất mà ông H đang sử dụng chồng lấn vào đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của họ/hoặc phần đất thuộc hàng lang giao thông nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án này.

Xét thấy, việc Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất của ông H nhưng đã không tiến hành đo đạc để xác định ranh giới thực tế sử dụng đất, không đối chiếu giữa hiện trạng và diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như không có sự chứng kiến, xác nhận của chính quyền địa phương là thiếu thận trọng trong nghiệp vụ thẩm định, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của tài sản bảo đảm trước khi nhận thế chấp. Ngân hàng không phát hiện được việc diện tích đất thực tế sử dụng có phần lấn sang đất giao thông và đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của người khác, dẫn đến tài sản thế chấp không hoàn toàn phù hợp với Giấy chứng nhận đã cấp. Do đó, rủi ro phát sinh từ việc xác định sai hiện trạng, ranh giới, diện tích và tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp thuộc về Ngân hàng. Trường hợp ông H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ mà nguyên đơn có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì chỉ xử lý đối với phần quyền sử dụng đất mà ông H đang sử dụng nằm trong ranh giới địa chính đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm xem xét thẩm định, trên tài sản thế chấp không có biến động gì so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Trường hợp ông H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ mà nguyên đơn có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì tài sản được xử lý bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do chính ông H tôn tạo, xây dựng lên. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực, bên vay thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi khoản nợ.

[5]. Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương

ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[6]. *Về án phí sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 98.304.514 đồng (Chín mươi tám triệu ba trăm linh bốn nghìn năm trăm mười bốn đồng).

[7]. *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn phải nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc đất, nguyên đơn đã thực hiện và Toà án đã tiến hành xong các thủ tục và quyết toán xong. Nguyên đơn không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết về chi phí tố tụng.

[8]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[9]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thái Nguyên về việc giải quyết vụ án tại phiên toà là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 307, Điều 317, Điều 319, Điều 325, Điều 410, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, Điều 102 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Điều 3; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” của Ngân hàng TMCP P đối với ông Nguyễn Văn H.

Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P (OCB) toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức ST25009695/2025/HĐCTD-OCB-CN ngày

5/03/2025 và các Khế ước nhận nợ ST25009695.01/2025/KUNN-OCB-CN ngày 5/03/2025; ST25009695.02/2025/KUNN-OCB-CN ngày 14/03/2025, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/7/2026) số tiền 3.315.225.707 đồng (Ba tỷ ba trăm mười lăm triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm linh bảy đồng) bao gồm: Nợ gốc 2.999.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm chín mươi chín triệu đồng); Lãi trong hạn 183.908.602 đồng (một trăm tám mươi ba triệu chín trăm linh tám nghìn sáu trăm linh hai đồng); lãi quá hạn 132.317.105 đồng (một trăm ba mươi hai triệu ba trăm mười bảy nghìn một trăm linh năm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP P thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP P theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP P.

Về xử lý tài sản thế chấp: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4171/HĐTC, Quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2024 tại Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên và Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1553/HĐTC, Quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/03/2025 tại Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên giữa Ngân hàng TMCP P và ông Nguyễn Văn H.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 9, địa chỉ Xã T, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường T, tỉnh Thái Nguyên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 356487, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02585 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 16/06/2021, đứng tên bà Nguyễn Thị H3. Ngày 13/9/2024, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác nhận chuyển nhượng QSD cho ông Nguyễn Văn H CCCD số 019079010968. ĐCTT tại : P.T, TP P, TN theo hồ sơ số 147725./.(không in giấy mới);

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 2203, tờ bản đồ số 13, địa chỉ Phường T, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00282523, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CN3816 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cấp ngày 14/02/2025, đứng tên ông Nguyễn Văn H.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng chỉ được xử lý đối với phần quyền sử dụng đất mà ông H đang sử dụng nằm trong ranh giới địa chính đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có vị trí cụ thể:

- Thửa 2044, tờ bản đồ số 9 [2,3,4,33,32,9,10,11,31,30,18,19,20,29,28,27,2]
(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Thừa 2203, tờ bản đồ số 13 [3,4,5,8,9,10,3] (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất của ông H được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP P. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả cho ông H. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông H phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP P.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 98.304.514 đồng (Chín mươi tám triệu ba trăm linh bốn nghìn năm trăm mười bốn đồng).

Hoàn trả Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.392.000đ (Bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số **0002688 ngày 05/12/2025** của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

3. Về chi phí tố tụng: Không yêu cầu xem xét giải quyết.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./

Nơi nhận

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND KV2 - Thái Nguyên;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Tạ Thị Dung

