| | |
|---|---|
| **TAND HUYỆN YÊN ĐỊNH**<br>**TỈNH THANH HÓA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày: 29-5-2025
*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN ĐỊNH, TỈNH THANH HÓA

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Xuân Hoàng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trịnh Ngọc Thanh

2. Bà Hoàng Thị Ngọc

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thế Vinh, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Định, Thanh Hóa tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông.

Địa chỉ: Số 41, 45 đường Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, Tp Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Văn Tuấn, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Việt, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Kinh tế.

*Người đại diện theo ủy quyền lại*: Anh Nguyễn Trung Chấn, sinh năm: 1989

Địa chỉ liên hệ: Số 223 Nguyễn Trãi, phường Tân Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- *Bị đơn*: Anh NĐM, sinh năm: 1984

Số CCCD: 038084006727.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Yên Định, Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt anh Chấn, vắng mặt anh NĐM.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 10/5/2024, bản tự khai ngày 20/12/2024, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:*

Ngày 06/7/2023, anh NĐM ký Hợp đồng tín dụng số TDCN23009477/2023/PKT/HĐTD với Ngân hàng TMCP Phương Đông (gọi tắt là Ngân hàng OCB) vay số tiền là 2.950.000.000 đồng. Mục đích vay là mua bất động sản; thời hạn vay 360 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; lãi suất vay 11,4%/năm, lãi xuất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Khi vay, anh NĐM đã dùng tài sản của mình để ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay. Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2115, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại: xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: W 620733, số vào sổ cấp GCN: 3083 QSDĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 15/4/2003, cập nhật thay đổi ngày 15/6/2023;

Tài sản thứ 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2331, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại: xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: W 602368, số vào sổ cấp GCN: 2885 QSDĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 13/01/2003, cập nhật thay đổi ngày 15/6/2023.

Quá trình vay nợ, anh NĐM mới trả được một phần khoản nợ. Đến ngày 27/11/2023, anh NĐM bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng OCB, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng ký kết. Số tiền anh NĐM đã trả tính đến ngày 20/12/2024 là: 203.017.182 đồng (trong đó: tiền nợ gốc 0 đồng, tiền nợ lãi: 203.017.182 đồng). Ngân hàng đã đôn đốc trả nợ nhưng anh NĐM vẫn không thanh toán được nợ theo đúng thỏa thuận cho Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh NĐM phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/5/2025 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, cụ thể: Số tiền nợ gốc: 2.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 429.626.399 đồng và lãi quá hạn 33.424.014 đồng. Tổng cộng số tiền nợ cả gốc và tiền lãi tính đến ngày xét xử 29/5/2025 là: 3.413.050.413

đồng.

Trường hợp anh NĐM không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì đề nghị Tòa án tuyên bố Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*Đối với bị đơn anh NĐM, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh NĐM không đến làm việc với Tòa án và cũng không tham gia phiên tòa xét xử, nên không có lời khai của bị đơn.*

** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa*:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, HĐXX đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong việc giải quyết vụ án.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Định căn cứ các điều 317, 318, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Luật các tổ chức tín dụng, Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng OCB.

Buộc anh NĐM phải thanh toán trả cho Ngân hàng OCB tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 3.413.050.413 đồng; trong đó tiền gốc 2.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 429.626.399 đồng và lãi quá hạn 33.424.014 đồng, lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp anh NĐM không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp.

- Về án phí: Đề nghị HĐXX thực hiện theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh NĐM là bị đơn, có nơi cư trú tại xã Định Thành, huyện Yên Định, nên Tòa án nhân dân huyện Yên Định giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Qua xác minh tại địa phương thì anh NĐM thỉnh thoảng có về nhà bố mẹ đẻ, cũng là nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của anh tại thôn Tường Vân, xã Định Thành, huyện Yên Định. Các văn bản tố tụng mà Toà án gửi về cho anh NĐM đã được bố đẻ anh NĐM là ông NĐV nhận và thông báo lại cho anh NĐM biết, nhưng anh NĐM vẫn không đến Toà án làm việc, thuộc trường hợp có tình trốn tránh.

Tại phiên tòa, do anh NĐM vắng mặt lần thứ hai không có lý do, Tòa án đã thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định, nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh NĐM theo thủ tục chung.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hợp đồng tín dụng số TDCN23009477/2023/PKT/HĐTD ngày 06/7/2023 được anh NĐM ký kết với Ngân hàng OCB để vay tiền, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tự nguyện giao kết, nên đây là hợp đồng hợp pháp.

Quá trình thực hiên hợp đồng đến ngày 27/11/2023 anh NĐM đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Hội đồng xét xử nhận định việc Ngân hàng OCB khởi kiện yêu cầu anh NĐM trả toàn bộ số nợ còn lại là có cơ sở nên được chấp nhận.

Tính đến ngày xét xử 29/5/2025, anh NĐM đã trả được cho Ngân hàng OCB tổng số tiền 203.017.182 đồng, bao gồm tiền gốc 0 đồng, lãi trong hạn 203.017.182 đồng.

Anh NĐM còn nợ của Ngân hàng OCB tổng số tiền 3.413.050.413 đồng; trong đó tiền gốc 2.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 429.626.399 đồng và lãi quá hạn 33.424.014 đồng.

Hội đồng xét xử chấp nhận buộc anh NĐM phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi còn lại cho Ngân hàng, đồng thời anh NĐM còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

[5] Về xử lý tài sản thế chấp: Tại thời điểm thế chấp, anh NĐM đã tự nguyện mang tài sản của mình thế chấp cho Ngân hàng OCB để vay tiền tại Ngân hàng OCB. Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2115, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại: xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: W 620733, số vào sổ cấp GCN: 3083 QSDĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 15/4/2003, cập nhật thay đổi ngày 15/6/2023;

Tài sản thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2331, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại: xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: W 602368, số vào sổ cấp GCN: 2885 QSDĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 13/01/2003, cập nhật thay đổi ngày 15/6/2023.

Các bên đã thực hiện ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN23009477/2023/PKT/HĐTC ngày 06/07/2023 tại Văn phòng Công chứng Châu Á, địa chỉ: 44 Võ Văn Tần, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án thì không có nhà hoặc công trình kiên cố trên 02 thửa đất đã thế chấp nêu trên.

Việc thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay là tự nguyện của anh NĐM, đã được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, trong trường hợp anh NĐM không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng OCB, thì Ngân hàng OCB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất của anh NĐM để thu hồi nợ.

[6] Về án phí: Ngân hàng OCB không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Yên Định.

Anh NĐM phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự;

Các Điều 100, 103, 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

*Tuyên xử*:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông (OCB).

Buộc anh NĐM phải thanh toán cho Ngân hàng OCB tổng số tiền gốc và lãi còn lại tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 3.413.050.413 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm mười*

*ba triệu, không trăm năm mươi nghìn, bốn trăm mười ba đồng*); bao gồm: gốc 2.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 429.626.399 đồng và lãi quá hạn 33.424.014 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh NĐM phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp anh NĐM không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng OCB, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, theo hợp đồng thế chấp số TDCN23009477/2023/PKT/HĐTC ngày 06/7/2023 để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp gồm:

Tài sản thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2115, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại: xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: W 620733, số vào sổ cấp GCN: 3083 QSDĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 15/4/2003, cập nhật thay đổi ngày 15/6/2023;

Tài sản thứ 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2331, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại: xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: W 602368, số vào sổ cấp GCN: 2885 QSDĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 13/01/2003, cập nhật thay đổi ngày 15/6/2023.

Các tài sản trên đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/7/2023.

3. Về án phí: Ngân hàng OCB không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.645.000 đồng (*Bốn mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lắm nghìn đồng*) theo biên lai thu số: 0003603 ngày 01/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

Anh NĐM phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 100.261.000 đồng (*Một trăm triệu, hai trăm sáu mươi mốt nghìn đồng*) nộp Ngân sách nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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 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.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Yên Định;
- Chi cục THADS huyện Yên Định;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

**Lê Xuân Hoàng**