

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 – ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 99/2025/KDTM-ST

Ngày: 31-12-2025

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 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Yến

2. Ông Hoàng Ngọc Vinh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2024/TLST-KDTM ngày 06 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2025/QĐXX-ST ngày 03 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 277/2025/QĐST-KDTM ngày 01 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB).

Địa chỉ: Tòa nhà The Hallmark, số 15 Trần B, phường T, thành phố T, thành phố H (nay là phường A, thành phố H).

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 Thiệu Ánh D - Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ. Theo văn bản ủy quyền số 15/2024/UQ-CT.HĐQT ngày 06/05/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Ông Dương ủy quyền lại cho:

1. Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1995.

2. Ông Võ Việt C.

Cùng địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà The Hallmark, số 15 Trần B, phường T, thành phố T, thành phố H (nay là phường A, thành phố H).

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Điện lực H.

Địa chỉ: Số 86-88 Võ Nguyên Giáp, khu phố V, phường P, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường P, tỉnh Đ).

Người đại diện theo pháp luật:

1. Bà Phạm Thị Kim T1 – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 77/19, khu phố L, phường L, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường L, tỉnh Đ).

2. Ông Lê Thanh V – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Số 2/5, tổ 22, khu phố 3, phường T, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H.

Địa chỉ: Tổ 22, khu phố 3, phường T, tỉnh Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2025)

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

1. Ông Tôn Đức A, sinh năm 1972.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Tổ 15, khu phố M, thị trấn H, huyện Nhơn T, tỉnh Đ (nay là xã N, tỉnh Đ). ĐT: 0973.029.832.

3. Ông Đỗ Đình N, sinh năm 1978.

4. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1983.

5. Cháu Đỗ Đình B, sinh năm 2005.

6. Cháu Đỗ Thị Thanh H2, sinh năm 2013.

7. Cháu Đỗ Mạnh H3, sinh năm 2015.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, ấp P, xã N, tỉnh Đ (cũ là khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đ).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Bảo, cháu Hiền, cháu Hùng: Ông Đỗ Đình N, bà Nguyễn Thị Thu T3.

(ông A, bà H có đơn xin vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phương Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Lê**

Hoàng A trình bày:

Ngân hàng TMCP Phương Đông (gọi tắt là OCB) và Công ty Cổ phần Điện lực H có ký kết với nhau các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và Khế ước nhận nợ số TH0259.01/2023/KUNN-OCB-DN ngày 19/12/2023: Theo đó OCB cho Công ty Cổ phần Điện lực H vay số tiền 3.050.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay bổ sung vốn lưu động thi công công trình lắp đặt hệ thống điện; Thời hạn vay 06 tháng; Lãi suất vay 9,5%/năm và được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số TH0259.01/2023/KUNN-OCB-DN ngày 19/12/2023; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và Khế ước nhận nợ số TH0259.02/2023/KUNN-OCB-DN ngày 19/12/2023: Theo đó OCB cho Công ty Cổ phần Điện lực H vay số tiền 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay bổ sung vốn lưu động thi công công trình lắp đặt hệ thống điện; Thời hạn vay 06 tháng; Lãi suất vay 9,5%/năm và được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số TH0259.02/2023/KUNN-OCB-DN ngày 19/12/2023; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và Khế ước nhận nợ số TH0259.03/2023/KUNN-OCB-DN ngày 20/12/2023: Theo đó OCB cho Công ty Cổ phần Điện lực H vay số tiền 4.396.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu đồng); Mục đích vay bổ sung vốn lưu động thi công công trình lắp đặt hệ thống điện; Thời hạn vay 06 tháng; Lãi suất vay 9,5%/năm và được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số TH0259.01/2023/KUNN-OCB-DN ngày 19/12/2023; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 348243 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 251032 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0129/2022/BĐ ngày 24/06/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng T số công chứng 10751 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông với ông Tôn Đức A và bà Nguyễn Thị T2, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 24/6/2022).

Thực hiện hợp đồng, OCB đã giải ngân đầy đủ số tiền vay cho Công ty Cổ

phần Điện lực H. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần Điện lực H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tạm tính đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Điện lực H còn nợ OCB số tiền 12.642.900.204 đồng (Mười hai tỷ sáu trăm bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn hai trăm lẻ bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc: 10.366.262.276 đồng, nợ lãi 2.276.637.928 đồng, trong đó: lãi trong hạn 38.409.288 đồng, lãi chậm trả lãi 5.888.304 đồng, lãi chậm trả gốc 2.232.340.336 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Phương Đông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Điện lực H trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và các khế ước nhận nợ đã ký tạm tính đến ngày 31/12/2025 là 12.642.900.204 đồng (Mười hai tỷ sáu trăm bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn hai trăm lẻ bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc: 10.366.262.276 đồng, nợ lãi 2.276.637.928 đồng, bao gồm: lãi trong hạn 38.409.288 đồng, lãi chậm trả lãi 5.888.304 đồng, lãi chậm trả gốc 2.232.340.336 đồng. Từ ngày 01/01/2026, Công ty còn phải tiếp tục chịu tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Trường hợp Công ty Cổ phần Điện lực H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Phương Đông được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 348243 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 251032 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022.

Đối với chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Bị đơn Công ty Cổ phần Điện lực H do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Công ty Cổ phần Điện lực H có ký các hợp đồng tín dụng, số tiền theo khế ước nhận nợ, tài sản dùng để thế chấp đảm bảo khoản vay như nguyên đơn trình bày là đúng và xác định hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc: 10.366.262.276 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 10/10/2025 là 1.941.165.123 đồng.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước,

huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 348243 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 251032 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022. Hiện nay hoàn cảnh công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên đề nghị Ngân hàng cho Công ty trả dần hàng tháng.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị T2, ông Đỗ Đình N, bà Nguyễn Thị Thu T3. Đồng thời ông Ngọc, bà T3 là đại diện theo pháp luật của các cháu Đỗ Đình B, Đỗ Thị Thanh H2, Đỗ Mạnh H3 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.***

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tại Điều 70, Điều 71 Bộ Luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định pháp luật tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 31/12/2025 là 12.642.900.204 đồng. Bị đơn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 01/01/2026 cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp, Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì tài sản bảo đảm thi hành án gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 348243 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 251032 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/04/2018, cập nhật biến động ngày 08/02/2022.

Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đ, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[1.2] Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định Ngân hàng TMCP Phương Đ là nguyên đơn; Công ty Cổ phần Điện lực H là bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị T2, ông Đỗ Đình N, bà Nguyễn Thị Thu T3, cháu Đỗ Đình B, cháu Đỗ Thị Thanh H2, cháu Đỗ Mạnh H3 (cháu B, cháu H2, cháu H3 do ông N, bà T3 đại diện theo pháp luật). Văn bản ủy quyền Ngân hàng TMCP Phương Đ; Công ty Cổ phần Điện lực H phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Đức A, bà Nguyễn Thị T2, ông Đỗ Đình N, bà Nguyễn Thị Thu T3. Đồng thời ông N, bà T3 là đại diện theo pháp luật của các cháu Đỗ Đình B, Đỗ Thị Thanh H2, Đỗ Mạnh H3 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng triệu tập hợp lệ tham gia các phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông A, bà T2, ông Ngọc, bà T3 theo quy định pháp luật.

[1.4] Tòa án đã thực hiện, cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông A, bà T2, ông N, bà T3 để ông A, bà T2, ông N, bà T3 thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình cũng như trình bày ý kiến đối với yêu cầu và tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn. Tuy nhiên ông A, bà T2, ông N, bà T3 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án mà không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến, xem như ông A, bà T2, ông N, bà T3 tự từ bỏ quyền chứng minh của bản thân cũng như không phản bác yêu cầu khởi kiện và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ theo quy định Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện trả tiền gốc, lãi của Ngân hàng TMCP Phương Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng):

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng có cho Công ty Cổ phần Điện lực H (sau đây viết tắt là Công ty) vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ sau: Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và Khế ước nhận nợ số TH0259.01/2023/KUNN-OCB-DN ngày 19/12/2023 với số tiền cho vay 3.050.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và Khế ước nhận nợ số TH0259.02/2023/KUNN-OCB-DN ngày 19/12/2023 với số tiền cho vay 2.950.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và Khế ước nhận nợ số TH0259.03/2023/KUNN-OCB-DN ngày 20/12/2023 với số tiền cho vay 4.396.000.000 đồng.

Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ các khoản tiền trên cho Công ty theo các

Khế ước nhận nợ nêu trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 31/12/2025, Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 12.642.900.204 đồng theo Hợp đồng tín dụng số TH0259/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 18/12/2023 và các khế ước nhận nợ. Trong đó: Nợ gốc: 10.366.262.276 đồng, nợ lãi 2.276.637.928 đồng, bao gồm: lãi trong hạn 38.409.288 đồng, lãi chậm trả lãi 5.888.304 đồng, lãi chậm trả gốc 2.232.340.336 đồng.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên được các bên ký kết đúng quy định, có hiệu lực pháp luật, các chứng cứ Ngân hàng cung cấp là hợp pháp, thể hiện Công ty đã vay tiền và cũng đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 31/12/2025 là 12.642.900.204 đồng, trong đó: Nợ gốc: 10.366.262.276 đồng, nợ lãi 2.276.637.928 đồng, bao gồm: lãi trong hạn 38.409.288 đồng, lãi chậm trả lãi 5.888.304 đồng, lãi chậm trả gốc 2.232.340.336 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc Công ty phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi còn nợ là 12.642.900.204 đồng, trong đó: Nợ gốc: 10.366.262.276 đồng, nợ lãi 2.276.637.928 đồng, bao gồm: lãi trong hạn 38.409.288 đồng, lãi chậm trả lãi 5.888.304 đồng, lãi chậm trả gốc 2.232.340.336 đồng.

Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Công ty phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn:

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 348243 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/04/2018 cho bà Nguyễn Thị T, cập nhật biến động cho ông Tôn Đức A ngày 08/02/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 251032 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/04/2018 cho ông Lê Tiến T, cập nhật biến động cho ông

Tôn Đức A ngày 08/02/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp số 0129/2022/BĐ ngày 24/06/2022, công chứng số 10751 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông với ông Tôn Đức A và bà Nguyễn Thị T2, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 24/6/2022.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đã đóng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Công ty phải hoàn lại chi phí tố tụng 5.000.000 đồng này cho Ngân hàng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Công ty phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 120.642.900 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.465.946 đồng theo biên lai số 0004895 ngày 27/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 157, 184, 220, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Áp dụng Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 4, 91, 95 và 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Nghị quyết số 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 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần

Phương Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty Cổ phần Điện lực H.

Buộc Công ty Cổ phần Điện lực H phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đ tổng số tiền gốc và tiền lãi còn nợ là 12.642.900.204 đồng (*Mười hai triệu sáu trăm bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn hai trăm lẻ bốn đồng*). Trong đó: nợ gốc 10.366.262.276 đồng, nợ lãi 2.276.637.928 đồng (bao gồm: lãi trong hạn 38.409.288 đồng, lãi chậm trả lãi 5.888.304 đồng, lãi chậm trả gốc 2.232.340.336 đồng).

Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty Cổ phần Điện lực H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đ thì lãi suất mà Công ty Cổ phần Điện lực H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đ theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đ.

Tài sản thế chấp bảo đảm thi hành án là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 348243 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/04/2018 cho bà Nguyễn Thị T, cập nhật biến động cho ông Tôn Đức A ngày 08/02/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 38, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 251032 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/04/2018 cho ông Lê Tiến T, cập nhật biến động cho ông Tôn Đức A ngày 08/02/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp số 0129/2022/BĐ ngày 24/06/2022, công chứng số 10751 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP Phương Đ với ông Tôn Đức A và bà Nguyễn Thị T2, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 24/6/2022.

3. Về chi phí tố tụng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần Điện lực H phải hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đ.

4. Về án phí:

Công ty Cổ phần Điện lực H phải chịu số tiền 120.642.900 đồng (*Một trăm hai triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.465.946 đồng (*Năm mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi sáu đồng*) theo biên lai số 0004895 ngày 27/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

5. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 – Đồng Nai;
- Lưu.

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

Nguyễn Trần Trúc Thủy