

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – TÂY NINH

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

Bản án số: 268/2026/DS-ST
Ngày: 29-6-2026
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 12 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Đình Nhung;
- Ông Nguyễn Văn Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Lương Bá Xanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 527/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 339/2026/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2026/QĐST-DS ngày 12-6-2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4 (O), (sau đây gọi tắt là Ngân hàng O);

Địa chỉ: Tòa nhà T, Số A T, phường A, thành phố 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 Nguyễn Huy H, Chức vụ: Giám đốc Phòng G, (Văn bản ủy quyền số 03//2025/UQ-CT.HĐQT ngày 04-4-2024);

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Đức T1, Chức vụ: Chuyên viên, (Văn bản ủy quyền số 94/2025/UQ-OCB ngày 09-7-2025);

2. **Bị đơn:** Anh Phan Hoài P, sinh năm 1982;

Địa chỉ: khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Anh T1 xin vắng mặt; anh P vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, anh **Nguyễn Đức T1** đại diện theo ủy quyền của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4 (O)** trình bày:

Ngân hàng O và anh **Đặng Hoài P1** có ký kết Hợp đồng tín dụng số TDCN23015820/2023/LTT/HĐTD ngày 09-11-2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN23015820/2023/LTT/HĐTD-SĐBS-01 ngày 17-11-2023 và Khế ước nhận nợ số TDCN23015820/2023/LTT/HĐTC ngày 10-11-2023 để anh **P1** vay vốn tại **Ngân hàng O** chi tiết như sau:

Số tiền vay 1.890.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản, thời hạn vay 300 tháng, lãi suất 8,6%/năm, lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần.

Biện pháp bảo đảm cho khoản vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST23036919/2023/LTT/HĐTC ngày 17-11-2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 839306, số vào sổ cấp GCN: CS21710 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 04-11-2022, cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng cho anh **Phạm Hoài P2** ngày 13-11-2023, thuộc thửa đất số 1712, tờ bản đồ số 11, diện tích 527,5m² (loại đất ODT 221,6m², CLN 305,9m²), tọa lạc tại **khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh)**.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh **Phan Hoài P** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng. Nay **Ngân hàng O** yêu cầu anh **Phan Hoài P** phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng OCB theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 29-6-2026 với số tiền là 2.231.506.572 đồng, trong đó nợ gốc 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 359.006.665 đồng, tiền lãi quá hạn 21.843.540 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo cho đến khi thanh toán dứt nợ theo hợp đồng tín dụng.

Trường hợp anh **Phan Hoài P** không trả hoặc trả không đầy đủ nợ, thì **Ngân hàng O** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì anh **Phan Hoài P** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với **Ngân hàng O** tại hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại. Ngoài ra, **Ngân hàng O** không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn, anh Phan Hoài P: Tòa án triệu tập họp lệ để thu thập chứng cứ, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh **P** không đến và không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án đến khi vào nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275, 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; 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. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4** đối với anh **Phan Hoài P** về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc anh **Phan Hoài P** phải thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần P4** theo hợp đồng tín dụng số TDCN23015820/2023/LTT/HĐTD ngày 09-11-2023, Hợp đồng sửa đổi bổ sung TDCN23015820/LTT/HĐTD-SĐBS-01 ngày 17-11-2023; Nợ gốc: 1.851.656.366 đồng và lãi suất tính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, anh **Phan Hoài P** không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4** có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay là: Phần đất có diện tích 527,5m², thuộc thửa đất số 1712, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DH 839306, vào sổ cấp GCN: CS 21710 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho bà **Lê Thị Bích P3** đứng tên ngày 04/11/2022, cập nhật trang 4, đã chuyển nhượng cho anh **Phạm Hoài P2** ngày 13/11/2023

- Đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa anh **T1** đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Ngân hàng O** có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và bị đơn anh **P2** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên vụ án vẫn được xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về Nội dung:

[2.1] Thực tế, **Ngân hàng O** có ký với anh **Đặng Hoài P1** Hợp đồng tín dụng số TDCN23015820/2023/LTT/HĐTD ngày 09-11-2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TDCN23015820/2023/LTT/HĐTD-SĐBS-01 ngày 17-11-2023 và Khế ước nhận nợ số TDCN23015820/2023/LTT/HĐTC ngày 10-11-2023, cho anh **P1** vay số tiền 1.890.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản, thời hạn vay 300 tháng, lãi suất 8,6%/năm, lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Định kỳ trả lãi, nợ gốc 6.300.000 đồng vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi và nợ gốc đầu tiên là ngày 10-12-2023. Do anh **P1** đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và cam kết trong khế ước nhận nợ của **Ngân hàng O**. Tính đến ngày 29-6-2026 anh **P1** còn nợ số tiền gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 358.006.665 đồng, tiền lãi quá hạn là 834.540 đồng, tổng cộng với số tiền là 2.231.506.572 đồng.

[2.2] Đối với anh **P1**, quá trình giải quyết vụ án Tòa án thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng, nhưng anh **P1** vắng mặt không có lý do, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy có đủ cơ sở xác định việc anh **P1** có vay của **Ngân hàng O** và còn nợ **Ngân hàng O** tổng số tiền 2.231.506.572 đồng theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là đúng. Do đó anh **P1** phải có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng O** đúng theo quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Như vậy tổng số tiền mà anh **P1** phải trả cho **Ngân hàng O** là 2.231.506.572 đồng và lãi suất phát sinh đến ngày trả dứt nợ.

[2.3] Đảm bảo thanh toán nợ bằng tài sản là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số ST23036919/2023/LTT/HĐTC ngày 17-11-2023, đối với diện tích 527,5m² (loại đất ODT 221,6m², CLN 305,9m²) thuộc thửa đất số 1712, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 839306, số vào sổ cấp GCN: CS21710 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 04-11-2022, cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng cho anh **Phan Hoài P** ngày 13-11-2023, tọa lạc tại **khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh)**.

Trường hợp anh **Phan Hoài P** không trả hoặc trả không đầy đủ nợ, thì **Ngân hàng O** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì anh **Phan Hoài P** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với **Ngân hàng O** tại hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 100, 103, 107 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh là có căn cứ.

[3] Chi phí xem xét thẩm định: Anh **Phan Hoài P** phải chịu theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Án phí: Anh **Phan Hoài P** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 100, 103, 107 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4**

(OCB) đối với anh **Phan Hoài P** về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc anh **Phan Hoài P** có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4 (O)** số tiền 2.231.506.572 đồng (hai tỷ hai trăm ba mươi một triệu năm trăm lẻ sáu ngàn năm trăm bảy mươi hai đồng), trong đó nợ gốc 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 358.006.665 đồng, tiền lãi quá hạn 834.540 đồng) và tiền lãi phát sinh đến ngày trả dứt nợ theo hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày 30-6-2026 cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng.

1.2. Đảm bảo thanh toán nợ bằng tài sản là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số ST23036919/2023/LTT/HĐTC ngày 17-11-2023, đối với diện tích 527,5m² (loại đất ODT 221,6m², CLN 305,9m²) thuộc thửa đất số 1712, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 839306, số vào sổ cấp GCN: CS21710 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 04-11-2022, cập nhật chỉnh lý chuyển nhượng cho anh **Phan Hoài P** ngày 13-11-2023, tọa lạc tại **kh. phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh** (nay là **kh. phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh**).

Trường hợp anh **Phan Hoài P** không trả hoặc trả không đầy đủ nợ, thì **Ngân hàng O** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì anh **Phan Hoài P** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với **Ngân hàng O** tại hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

2. Chi phí xem xét, thẩm định: Anh **Phan Hoài P** phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng). Ghi nhận **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4 (O)** đã nộp xong. Buộc anh **Phan Hoài P** phải nộp số tiền 1.200.000 đồng để hoàn trả lại cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4 (O)**.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh **Phan Hoài P** phải chịu 77.000.000 đồng (bảy mươi bảy triệu đồng). Hoàn trả lại cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4 (O)** số tiền 35.010.000 đồng (ba mươi lăm triệu không trăm mười ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009474 ngày 24-10-2025 của Phòng Thi hành án khu vực 12, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Báo cho các bên đương sự biết, có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Trụ sở Ủy ban nhân dân xã (Phường) và nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 và 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

NGUYỄN VĂN TÂM

