

Bản án số: 29/2025/DS-ST
Ngày: 05-8-2025
V/v tranh chấp: “*hợp đồng vay*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC A – TÂY NINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Bảo Trâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hồng Phong.

2. Ông Võ Đức Huy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hằng – Thư ký Toà án.

- Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2025/TLST – DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 về “*tranh chấp hợp đồng vay*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP PĐ

Địa chỉ: Số 41 (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Tòa nhà) và số 45 LD, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay là Tòa nhà The HallMark, 15 T, Phường Ak, thành Phố Hồ Chí Minh.

Đại diện pháp luật: Ông Trịnh Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Đại diện ủy quyền: Ông Thiệu Ánh D. Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ.

Đại diện ủy quyền của ông Thiệu Ánh D: Ông Đỗ Duy L, sinh năm 1986.(có mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà The Hallmark, 15 T, khu phố 3, phường TT, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay là 135 T (tầng 2), phường COL, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phan Phú Q, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 3, xã TT, huyện T, tỉnh Long An. (Nay là ấp 3, xã T, tỉnh Tây Ninh) (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Ngân hàng TMCP PD do ông Đỗ Duy L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP PD – Chi nhánh PN – Phòng giao dịch HVT có ký với ông Phan Phú Q hợp đồng tín dụng số TDCN23002700/2023/PBH/HĐTD ngày 07/4/2023 và Khế ước nhận nợ - KHCN số TDCN23002700/2023/PBH/KUNN ngày 08/4/2023 để vay số tiền 1.925.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng lãi suất trong 03 tháng đầu sau giải ngân là 12.8%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 08/7/2023.

Ông Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Q trả số tiền gốc vay gốc là 1.912.160.000 đồng, lãi trong hạn là 482.085.471 đồng, lãi suất quá hạn 30.945.254 đồng, phí quá hạn 52.481.193 đồng. Ngân hàng TMCP PD – Chi nhánh TB có ký với ông Phan Phú Q Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất TDCN23002700/2023/PBH/HĐTC ngày 07/4/2023 để thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4114 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã TC, huyện CD, tỉnh Long An đảm bảo cho khoản vay. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4114 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã TC, huyện CD, tỉnh Long An (nay là xã CD, tỉnh Tây Ninh) để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn ông Phan Phú Q vắng mặt trong quá trình hòa giải, không có bản tự khai nội dung sự việc. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có tiến hành thủ tục niêm yết công khai cho ông Q biết Tòa án có thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP PD nhưng ông Q không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án về việc khởi kiện của Ngân hàng.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Riêng ông Q không thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng, việc xét xử vắng mặt ông Q không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Ngân hàng TMCP PD – Chi nhánh PN – Phòng giao dịch HVT có ký với ông Phan Phú Q đồng tín dụng số TDCN23002700/2023/PBH/HĐTD ngày 07/4/2023 để vay số tiền 1.925.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận lãi suất, thời hạn trả lãi và thanh toán số tiền gốc. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Quốc thế toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 4114 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã TC, huyện CD, tỉnh Long An (nay là xã CD, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 844561, số vào sổ cấp GCN: CS03440, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/02/2019 cho ông Nguyễn Thanh T, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Phú Q ngày 06/4/2023, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất TDCN23002700/2023/PBH/HĐTC ngày 07/4/2023. Ngân hàng đã giải ngân cho

ông Q theo Khế ước nhận nợ - KHCN số TDCN23002700/2023/PBH/KUNN ngày 08/4/2023 với số tiền đã giải ngân là 1.925.000.000 đồng.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Q không tham gia, không có văn bản trình bày ý kiến về vụ kiện. Điều đó chứng tỏ ông Q đã mặc nhiên thừa nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Nhận thấy, việc ký kết các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng với ông Q là phù hợp và đúng các quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q chưa thanh toán cho ngân hàng nợ gốc, nợ lãi và lãi chậm trả phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Q hoàn trả số tiền vay gốc 1.912.160.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Về lãi suất: Trong hợp đồng tín dụng, các bên đã thỏa thuận về việc trả lãi, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi đúng quy định tại Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về số tiền lãi, số tiền lãi tạm tính đến ngày khởi kiện là có cơ sở.

Xét thấy, cần tiếp tục thực hiện các hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 4114, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã TC, huyện CD, tỉnh Long An (nay là xã CD, tỉnh Tây Ninh) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN23002700/2023/PBH/HĐTC ngày 07/4/2023, để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng.

Từ các phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP PD theo các Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, ông Phan Phú Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Đề nghị Hội đồng xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ngân hàng TMCP PD – Chi nhánh PNH – Phòng giao dịch HVT có ký với ông Phan Phú Q hợp đồng tín dụng số TDCN23002700/2023/PBH/HĐTD ngày 07/4/2023 và Khế ước nhận nợ - KHCN số TDCN23002700/2023/PBH/KUNN ngày 08/4/2023. Nay Ngân hàng TMCP PD khởi kiện yêu cầu thanh toán làm phát sinh quan hệ tranh chấp về hợp đồng vay thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 463 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Do ông Phan Phú Q có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Long An (xã TT, tỉnh Tây Ninh) nên khi có yêu cầu khởi kiện thì Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A – Tây Ninh) giải quyết theo trình tự sơ thẩm – quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 205, 207 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không tiến hành hoà giải được do vắng mặt đương sự. Vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

[4] Tại phiên toà, ông Phan Phú Q là bị đơn vắng mặt. Tuy nhiên, ông Q đã được Toà án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà và giấy báo phiên toà. Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A – Tây Ninh) đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với ông Phan Phú Quốc là phù hợp với điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng TMCP PD do ông Đỗ Duy L đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP PD Hội đồng xét xử thấy:

[5.1] Ngày 07/4/2023, Ngân hàng TMCP PD– Chi nhánh PN – Phòng giao dịch HVT có ký với ông Phan Phú Q hợp đồng tín dụng số TDCN23002700/2023/PBH/HĐTD để vay số tiền 1.925.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng lãi suất trong 03 tháng đầu sau giải ngân là 13.8%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 08/7/2023. Ngày 08/4/2023, ông Q và Ngân hàng OCB ký Khế ước nhận nợ - KHCN số TDCN23002700/2023/PBH/KUNN ngày 08/4/2023 để giải ngân số tiền vay. Do ông Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay Ngân hàng OCB khởi kiện yêu cầu ông Q trả số tiền gốc là 1.912.000.000 đồng, lãi trong hạn là 482.085.471 đồng, lãi suất quá hạn 30.945.254 đồng, phí quá hạn 52.481.193 đồng.

[5.2] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Phú Q vắng mặt. Tòa án tiến hành xác minh nơi cư trú, Công an xã TT huyện T, tỉnh Long An xác nhận ông Phan Phú Q có đăng ký thường trú tại ấp 3, xã TT, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã TT, tỉnh Tây Ninh). Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên toà và các chứng cứ mà bên nguyên đơn cung cấp, ông Q đã được thông báo đầy đủ thông tin về vụ kiện và quá trình giải quyết vụ án của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt là không chấp hành thông báo của Tòa án, đồng thời mặc nhiên thừa nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chứng cứ bên nguyên đơn cung cấp. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ hợp đồng tín dụng số TDCN23002700/2023/PBH/HĐTD và Khế ước nhận nợ - KHCN số TDCN23002700/2023/PBH/KUNN ngày 08/4/2023 buộc ông Phan Phú Q trả số tiền gốc là 1.912.000.000 đồng, lãi trong hạn là 482.085.471 đồng, lãi suất quá hạn 30.945.254 đồng, phí quá hạn 52.481.193 đồng, tổng cộng 2.477.671.918 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5.3] Đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng TMCP PD– Chi nhánh TB có ký với ông Phan Phú Q Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất TDCN23002700/2023/PBH/HĐTC ngày 07/4/2023, nội dung là thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4114 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã TC, huyện CD, tỉnh Long An (nay là xã CD, tỉnh Tây Ninh) công chứng tại Văn phòng Công chứng CD ngày 07/4/2023, số công chứng: 875, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký Giao dịch đảm bảo ngày 07/4/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực CD) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 844561, sổ vào sổ cấp GCN: CS03440, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/02/2019 cho ông Nguyễn Thanh T, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Phú Q ngày 06/4/2023. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2025 thì *“Hiện trạng thửa đất không có nhà ở không có người sinh sống, đất trũng, cây tạp, không có vật, kiến trúc, cây trồng nào khác”*. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà ông Phan Phú Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận trên thì toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất thuộc thửa đất số 4114 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã TC, huyện CD, tỉnh Long An (nay là xã CD, tỉnh Tây Ninh) đã thế chấp được phát mãi để đảm bảo thi hành án đối với số nợ trên cho Ngân hàng TMCP PD.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, ông Phan Phú Q phải chịu. Ngân hàng TMCP PD đã nộp tạm ứng chi phí xong, ông Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phương Đông 2.000.000 đồng chi phí tố tụng.

[7] Lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

[8] Về án phí: ông Phan Phú Quốc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ thanh toán theo Nghị quyết về án phí, lệ phí Toà án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 205, 207; Các điều 227, 147, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào điều 463, 466, 470 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Toà án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB).

Buộc ông Phan Phú Quốc trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) số tiền nợ hợp đồng tín dụng gồm số tiền gốc là 1.912.000.000 đồng, lãi trong hạn là 482.085.471 đồng, lãi suất quá hạn 30.945.254 đồng, phí quá hạn 52.481.193 đồng, tổng cộng 2.477.671.918 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều

chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP PD cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN23002700/2023/PBH/HĐTC ngày 07/4/2023, công chứng tại Văn phòng Công chứng Cần Đức ngày 07/4/2023, số công chứng: 875, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký Giao dịch đảm bảo ngày 07/4/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực CD). Khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà ông Phan Phú Q không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trên thì quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 4114 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã TC, huyện CD, tỉnh Long An (nay là xã CD, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 844561, số vào sổ cấp GCN: CS03440, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/02/2019 cho ông Nguyễn Thanh T, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Phú Q ngày 06/4/2023 đã thế chấp được phát mãi để đảm bảo thi hành án đối với số nợ trên cho Ngân hàng TMCP PD.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, ông Phan Phú Q phải chịu. Ngân hàng TMCP PD đã nộp tạm ứng xong, ông Q có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP PD 2.000.000 đồng chi phí tổ tụng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phan Phú Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 81.553.438 đồng.

Hoàn lại Ngân hàng TMCP PD 37.744.260 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng TMCP PD đã tạm nộp theo biên lai thu số 0009528 ngày 25/02/2025 của Chi cục thi hành dân sự huyện T, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực A – Tây Ninh).

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 được Tòa án niêm yết bản án.

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 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Khu Vực A-Tây Ninh;
- Phòng THADS Khu vực A – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Án văn, Lưu;

Hồ Bảo Trâm