TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 112/2025/DS-ST
Ngày 12-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Kim Kết

Ông Nguyễn Văn Hiển

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Địa chỉ: Tòa nhà The Hallmark, số 15 Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức, thành phố 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 Hữu Đông. Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Đầm Dơi

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Đông: Ông Lý Hùng An – sinh năm 1986; ông Đỗ Đình Bình – sinh năm 1978; Bà Nguyễn Diễm Phúc – sinh năm 1996 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 38-39 Dương Thị Cẩm Vân, khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn Tấn - Sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng - Sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hiệp Hòa Tây, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Lê Văn Tấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) Hợp đồng tín dụng số ST 210223699/2021/CDD/HĐTD ngày 18/8/2021 để vay vốn với số tiền 450.000.000 đồng. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Tấn và bà Phượng đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số ST19017105/2019/CDD/HĐTC, ngày ký 06/8/2019, số công chứng 007524, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST20018770/2020/CDD/PLHĐTC ký ngày 11/8/2020, số công chứng 008704, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp gồm:

Một là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 869, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp Hiệp Hòa Tây, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 339643 số vào sổ cấp GCN: CS 00875 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/6/2019.

Hai là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp Hiệp Hòa Tây, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 339642 số vào sổ cấp GCN: CS 00874 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/6/2019.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Tấn và bà Phượng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng, thỏa thuận đã được ký kết giữa các bên. Do ông Tấn, bà Phượng không còn khả năng trả nợ cho OCB, ông Tấn đã tự nguyện thỏa thuận và đề nghị OCB nhận bàn giao tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của ông Tấn, bà Phượng tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

Trên cơ sở đề nghị của ông Tấn và bà Phượng, thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật, ngày 11/10/2022 ông Tấn, bà Phượng và OCB đã ký Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, đã được Văn Phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh Cà Mau công chứng số 7103, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông Tấn và bà Phượng đồng ý bàn giao cho OCB Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của Ông/Bà Lê Văn Tấn, Nguyễn Thị Ngọc Phượng tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

Tuy nhiên, sau đó ông Tấn và bà Phượng không bàn giao tài sản thế chấp cho OCB theo thỏa thuận và đồng thời Cơ quan có thẩm quyền đã từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, sang tên tài sản thế chấp cho OCB dẫn tới việc xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ không thể hoàn thành. Do đó, căn cứ theo thỏa thuận tại Phần B.III.3 của Văn bản thỏa thuận ngày 11/10/2022 nghĩa vụ của Ông/Bà Lê Văn Tấn, Nguyễn Thị Ngọc Phượng tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đến nay vẫn còn tồn tại và ông Tấn, bà Phượng vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho OCB theo quy định của Hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến ngày 12/5/2025, ông Tấn và bà Phượng còn nợ Ngân hàng OCB là: 676.123.801 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 449.999.985 đồng; Nợ lãi: 226.123.816 đồng).

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu: Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Lê Văn Tấn, bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng và các nội dung liên quan đến việc nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa OCB và ông Lê Văn Tấn bao gồm: Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản bảo đảm; Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm.

Buộc ông Lê Văn Tấn, bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phương Đông tổng số nợ tính đến ngày 12/5/2025 là: 676.123.801 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 449.999.985 đồng; Nợ lãi: 226.123.816 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này từ ngày 11/2/2025 cho đến khi ông Tấn, bà Phượng Phượng hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Nếu ông Tấn, bà Phượng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng 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 Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số ST19017105/2019/CDD/HĐTC, ngày ký 06/8/2019, số công chứng 007524, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST20018770/2020/CDD/PLHĐTC ký ngày 11/8/2020, số công chứng 008704, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa OCB với Ông/Bà Lê Văn Tấn, Nguyễn Thị Ngọc Phượng để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP Phương Đông.

- *Đối với bị đơn*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng bị đơn không có ý kiến gì và không tham gia hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật, bị đơn không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản

2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng, Án lệ số 08/2016/AL được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đông, buộc ông Tấn, bà Phượng thanh toán cho Ngân hàng số tiền 676.123.801 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 449.999.985 đồng; Nợ lãi: 226.123.816 đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lê Văn Tấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng đã được Tòa án triệu tập tham gia xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, do đó Hội đồng xét xử xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Tấn, bà Phượng là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng với ông Tấn, bà Phượng trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tấn, bà Phượng đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở. Tạm tính đến ngày 12/5/2025, ông Tấn, bà Phượng còn nợ Ngân hàng OCB là: 676.123.801 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 449.999.985 đồng; Nợ lãi: 226.123.816 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho ông Tấn, bà Phượng biết về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nhưng ông Tấn, bà Phượng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu nào khác. Do đó, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nay ông Tấn, bà Phượng vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong các hợp đồng nên cần buộc ông Tấn, bà Phượng phải trả số tiền còn nợ nêu trên cho Ngân hàng là phù hợp với Điều 463, 466 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

[3] Về lãi suất: Đối với khoản tiền lãi mà Ngân hàng tạm tính đến ngày 12/5/2025 thấy rằng, ông Tấn, bà Phượng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành nợ quá hạn và buộc phải trả lãi theo hợp đồng. Việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất và đề nghị bị đơn phải trả là phù hợp với quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

[4] Về lãi suất tiếp tục, Ngân hàng yêu cầu tính kể từ ngày 13/5/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Tấn, bà Phượng thanh toán xong khoản nợ. Yêu cầu này của Ngân hàng phù hợp Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP Phương Đông, thấy rằng:

Theo Hợp đồng thế chấp số ST19017105/2019/CDD/HĐTC, ngày ký 06/8/2019, số công chứng 007524, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST20018770/2020/CDD/PLHĐTC ký ngày 11/8/2020, số công chứng 008704, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa OCB với ông Tấn, bà Phượng thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 868, 869, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp ấp Hiệp Hòa Tây, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 339642 và CR 339643 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/6/2019.

Xét yêu cầu của ngân hàng về việc xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp ông Tấn, bà Phượng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thấy rằng: Theo khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng quy định "Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản đảm bảo tiền vay theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng đảm bảo và quy định của pháp luật". Do đó, yêu cầu của ngân hàng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Tấn, bà Phượng phải chịu số tiền là 31.045.000 đồng. Ngân hàng không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng đã nộp được hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 299, 463, 466 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông.

Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Lê Văn Tấn, bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng và các nội dung liên quan đến việc nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa OCB và ông Lê Văn Tấn bao gồm: Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản bảo đảm; Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm.

Buộc ông Lê Văn Tấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông số tiền vốn và lãi tính đến ngày 12/5/2025 là 676.123.801 đồng (Sáu trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai mươi ba nghìn tám trăm lẽ một đồng), trong đó: Nợ gốc là 449.999.985 đồng, nợ lãi: 226.123.816 đồng.

Ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 12/5/2025 thì kể từ ngày tiếp theo là ngày 13/5/2025 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông Tấn, bà Phượng không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 869, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp ấp Hiệp Hòa Tây, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 339643 số vào sổ cấp GCN: CS 00875 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/6/2019 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp ấp Hiệp Hòa Tây, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 339642 số vào sổ cấp GCN: CS 00874 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/6/2019.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Tấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng phải chịu 31.045.000 đồng (chưa nộp).

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông không phải chịu. Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông đã nộp tạm ứng số tiền là 15.093.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002708 ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn Tấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 300.000 đồng, Ngân hàng TMCP Phương Đông đã dự nộp, ông Tấn, bà Phượng có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng.

Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Phương Đông có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nếu ông Tấn, bà Phượng chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Tấn, bà Phượng còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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, 7b 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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viển kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Ngọc Trâm