

**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: **269/2025/DS-ST**
Ngày: 16-9-2025
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 Thị Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Lan;

Bà Lê Thị Ngọc Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Phương Anh – 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: Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại Toà án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 607/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 727/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng OCB. (Sau đây viết tắt là Ngân hàng)

Địa chỉ trụ sở: Toà nhà T, 15 T, phường T, Thành phố T, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh Đ và bà Lưu Thị Thanh H (Theo văn bản uỷ quyền số 476/2025/UQ-OCB ngày 25/6/2025).

Đại chỉ: Lô K27 – K50, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là khu phố V, phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Ông Lê Mộng A, sinh năm 1965.

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng OCB trình bày:

Ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T có ký kết với Ngân hàng OCB theo các Hợp đồng tín dụng số ST23002478/2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023, TH0509/ 2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 và các Khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB, chi tiết như sau:

- Khế ước nhận nợ số ST23002478/2023/PGC/KUNN ngày 13/02/2023: Số tiền vay: 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu đồng); Mục đích vay: Mua BĐS; Thời hạn vay : 204 tháng; Lãi suất vay: 15,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số ST23016383/2023/PGC/KUNN ngày 22/6/2023: Số tiền vay: 770.000.000 (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng); Mục đích vay: Vay tiêu dùng phục vụ đời sống; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 12%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số TH0509/2024/KUNN-OCB-CN ngày 19/07/2024: Số tiền vay: 400.000.000 (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: Vay tiêu dùng phục vụ đời sống; Thời hạn vay: 120 tháng; Lãi suất vay: 8,9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số ST23002478/2023/PGC/HĐTC ngày 10/02/2023 giữa OCB với ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T, tại Phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 83 Tờ bản đồ số 55, địa chỉ phường T, thành phố Biên Hòa, 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 CU 806755 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020 cho bà Phạm Thị T. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp ngày 11/02/2023 theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã thanh toán cho Ngân hàng OCB tổng số tiền 1.366.356.538 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc là 480.618.000 đồng, nợ lãi là 885.738.538 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, từ ngày 14/3/2023, ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số ST23002478/2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ngày 11/7/2023 ông Lê Mộng A và Bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023, ngày 07/9/2024 ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số TH0509/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 và các Khế ước nhận nợ được ký kết giữa OCB với ông Lê Mộng A và Bà Phạm Thị T. Như vậy, ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã

ký kết với OCB, từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ là các khoản vay đã được chuyển sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 16/9/2025, tổng nghĩa vụ nợ của ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T tại OCB là 4,268,409,858 đồng (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm lẻ chín nghìn tám trăm năm mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc là 3,889,382,000 đồng, nợ lãi là 379,027,858 đồng gồm lãi trong hạn là 7,880,468 đồng, lãi quá hạn là 371,147,390 đồng.

Ngân hàng OCB kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1/ Buộc ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T thanh toán cho Ngân hàng OCB tổng số nợ của hợp đồng tín dụng số ST23002478/2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ST23016383/2023/ PGC/HĐTD ngày 20/06/2023, TH0509/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 tạm tính đến ngày 16/9/2025 là 4,268,409,858 đồng (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm lẻ chín nghìn tám trăm năm mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc là 3,889,382,000 đồng, nợ lãi 379,027,858 đồng gồm lãi trong hạn là 7,880,468 đồng, lãi quá hạn là 371,147,390 đồng. Buộc ông A, bà T phải tiếp tục chịu tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 17/9/2025 cho đến khi ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng OCB.

2/ Nếu ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng OCB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 83 tờ bản đồ số 55 phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, 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 CU 806755 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020 cho bà Phạm Thị T theo Hợp đồng thế chấp số ST23002478/2023/PGC/HĐTC ngày 10/02/2023 giữa OCB với ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 11/02/2023 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng OCB.

3/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản dùng để thanh toán toàn bộ khoản nợ của ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T tại ngân hàng OCB. Trong trường hợp số tiền thu hồi được từ tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ trả tiếp số tiền còn thiếu cho OCB đến khi trả hết nợ.

4/ Về án phí và chi phí tố tụng: ông Lê Mộng A, bà Phạm Thị T có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có lời khai tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và không có lời khai tại Tòa án.

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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng OCB, buộc bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T thanh toán cho Ngân hàng OCB tổng số nợ của hợp đồng tín dụng ST23002478/2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023, TH0509/ 2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 tạm tính đến ngày 16/9/2025 là 4,268,409,858 đồng (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm lẻ chín nghìn tám trăm năm mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc là 3,889,382,000 đồng, nợ lãi 379,027,858 đồng gồm lãi trong hạn là 7,880,468 đồng, lãi quá hạn là 371,147,390 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 17/9/2025 cho đến khi ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng OCB.

Trường hợp ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng OCB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 83 tờ bản đồ số 55 phường T, thành phố Biên Hòa, 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 CU 806755 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020 cho bà Phạm Thị T, theo Hợp đồng thế chấp số ST23002478/2023/PGC/HĐTC ngày 10/02/2023 giữa OCB với ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 11/02/2023 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng OCB.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản dùng để thanh toán toàn bộ khoản nợ của ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T tại Ngân hàng OCB. Trong trường hợp số tiền thu hồi được từ tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ trả tiếp số tiền còn thiếu cho OCB đến khi trả hết nợ.

Về án phí và chi phí tố tụng: ông Lê Mộng A, bà Phạm Thị T có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự: Ngân hàng OCB khởi kiện yêu cầu ông Lê Mộng A, bà Phạm Thị T thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định Ngân hàng OCB là nguyên đơn, ông Lê Mộng A, bà Phạm Thị T là bị đơn, bà Nguyễn Thị Huyền là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Căn cứ khoản 3, 14, 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tại biên bản xác minh ngày 08/7/2025, công an phường T, tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin, ông Lê Mộng A, bà Phạm Thị T hiện đang sinh sống tại địa chỉ số Tổ 4, khu phố L, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai; Căn cứ theo điểm a, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn ông Lê Mộng A, bà Phạm Thị T, đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 1 điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngân hàng OCB yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T thanh toán cho Ngân hàng tổng số nợ của hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ số ST23002478/ 2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023, TH0509/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 tạm tính đến ngày 16/9/2025 là 4,268,409,858 đồng (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm lẻ chín nghìn tám trăm năm mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc là 3,889,382,000 đồng, nợ lãi là 379,027,858 đồng gồm lãi trong hạn là 7,880,468 đồng, lãi quá hạn là 371,147,390 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 17/9/2025 cho đến khi ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng OCB.

[2.1] Về yêu cầu nợ gốc: Xét Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ số ST23002478/2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023, TH0509/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 giữa Ngân hàng OCB với ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T, nhận thấy: Ngày 10/02/2023, ngày 20/06/2023 và ngày 01/07/2024 ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T có vay của

Ngân hàng OCB tổng số tiền 4.370.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm bảy mươi ngàn đồng); Thời hạn cho vay: 180 tháng, kể từ ngày vay; Mục đích vay: Bổ sung vốn mua đất và Vay tiêu dùng phục vụ đời sống.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên, kể từ ngày 14/3/2023, ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số ST23002478/2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023; Ngày 11/7/2023 ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023; ngày 07/9/2024 ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số TH0509/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024. Kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn.

Kể từ ngày vay cho đến nay ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã thanh toán cho Ngân hàng OCB tổng số tiền 1.366.356.538 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi đồng), trong đó nợ gốc là 480.618.000 đồng, nợ lãi là 885.738.538 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông A, bà T đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông bà vắng mặt không có lý do, không có ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy xem như ông A, bà T đã từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Tại mục g Điều 8.1 của các Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc chấm dứt cho vay, Thu hồi nợ trước hạn như sau: *OCB được quyền quyết định ngưng cho vay, hoặc chấm dứt cho vay và/hoặc thu hồi nợ trước hạn khi phát sinh một hoặc một số sự kiện sau: ...g) Bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng này; ...*”.

Xét thấy, ông A, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên, do đó các khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã yêu cầu ông A, bà T thanh toán nợ nhưng ông bà không thanh toán là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của các bên và theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự. Do đó, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng OCB buộc bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải thanh toán số nợ gốc còn lại theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là 3,889,382,000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu về tiền lãi:

Tại Hợp đồng tín dụng số ST23002478/2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023 và TH0509/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 và các khế ước nhận nợ các bên thỏa thuận: *Lãi suất cho vay 12%/năm, lãi suất có điều chỉnh. Lãi suất cho vay được điều chỉnh như sau: Trong 03 tháng đầu tiên Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 15,5%/năm, từ tháng 04 trở đi Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần*

(sau đây gọi là "Kỳ điều chỉnh lãi suất"). Kỳ điều chỉnh lãi suất được tính theo theo công thức tính lãi như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất tham chiếu (i) + Biên độ tối thiểu (ii). Trong đó: (i) Lãi suất tham chiếu là: lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành theo từng thời kỳ. (ii) Biên độ tối thiểu là: 4.1.4.%/năm; Lãi quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

Theo Điều 7 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: 1. Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất. 2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất. Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định: Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật. Xét thấy, việc thỏa thuận lãi của các bên là tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc và khoản nợ đang chuyển sang quá hạn từ ngày vi phạm.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng OCB buộc ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải thanh toán số tiền lãi tính đến ngày ngày 16/9/2025 là 379,027,858 đồng trong đó lãi trong hạn là 7,880,468 đồng, lãi quá hạn là 371,147,390 đồng và yêu cầu ông A, bà T tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 17/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại mục 8 Điều 1 của các Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên vay là: Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 806755, số vào sổ cấp GCN: CS 20132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020; địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Chi tiết thỏa thuận thế chấp tài sản tại Hợp đồng bảo đảm số ST23002478/2023/PGC/HĐTC ngày 10/02/2023, và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế các Hợp đồng bảo đảm nêu trên. Tại Điều 1 hợp đồng thế chấp số ST23002478/2023/PGC/HĐTC ngày 10/02/2023 các bên thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm: 1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp tài sản nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với OCB bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phải trả, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các khoản phí, chi phí khác) theo: a) Hợp đồng tín dụng số ST23002478/2023/PGC/HĐTD

ngày 10/02/2023 và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh, các hợp đồng/văn bản thỏa thuận cấp tín dụng khác ký giữa Bên thế chấp (bao gồm Bên thế chấp hoặc Bên thế chấp và chủ thể khác) với OCB trong khoảng thời gian từ ngày 10/02/2023 đến ngày 10/02/2028; b) Tất cả cam kết cấp tín dụng khác và mọi nghĩa vụ tài chính của Bên thế chấp phát sinh tại OCB... ”.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 55, phường T, thành phố Biên Hòa, 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 CU 806755 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020 cho bà Phạm Thị T. Hiện nay, trên đất có 01 căn nhà tạm diện tích 453,4m do bà Nguyễn Thị Huyền thuê lại của ông A, bà T để bán tạp hóa; tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với khi thế chấp cho Ngân hàng OCB.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng OCB và ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T là tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định: *Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật này.* Khoản 2 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là khi: *Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận.* Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng OCB về việc trường hợp ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng OCB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 83 tờ bản đồ số 55, phường T, thành phố Biên Hòa, 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 CU 806755 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020 cho bà Phạm Thị T là có cơ sở chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông A, bà T đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng, nên buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.268.409 đồng (112.000.000 đồng + 0.1% x 268,409,858 đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng OCB tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 299, 320, 324, 357 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Áp dụng Điều 7, 8, 13 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.
- Áp dụng Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng OCB đối với bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải trả cho Ngân hàng OCB số tiền tạm tính đến ngày 16/9/2025 là 4,268,409,858 đồng (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm lẻ chín nghìn tám trăm năm mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc là 3,889,382,000 đồng, nợ lãi 379,027,858 đồng, gồm lãi trong hạn là 7,880,468 đồng, lãi quá hạn là 371,147,390 đồng.

Ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 17/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số ST23002478/ 2023/PGC/HĐTD ngày 10/02/2023, ST23016383/2023/PGC/HĐTD ngày 20/06/2023, TH0509/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 01/07/2024 và các khế ước nhận nợ.

Trường hợp ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 83 tờ bản đồ số 55, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, 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 CU 806755 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020 cho bà Phạm Thị T theo hợp đồng thế chấp số ST23002478/2023/PGD/HĐTC ngày 10/02/2023.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông A, bà T đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Số tiền này Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông đã đóng tạm ứng, nên buộc ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T có trách nhiệm hoàn trả lại số trên cho Ngân hàng.

3. Về án phí: Ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T phải chịu 112.268.409 đồng (Một trăm mười hai triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn bốn trăm lẻ chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông số tiền 56.009.865 đồng (Năm mươi sáu triệu không trăm lẻ chín ngàn tám trăm sáu mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006999 ngày 15/5/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn ông Lê Mộng A và bà Phạm Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Nhàn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa