TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

KHU VỰC 4- NGHỆ AN **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/KDTM -ST

Ngày: 18/9/2025

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Nghệ

Các hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thanh Thủy và bà Nguyễn Thị Hồng Thu

Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Văn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân khu vực 4- Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2025/TLST-KDTM, ngày 09 tháng 7 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2025/QĐXXST - KDTM, ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 34/2025/QĐST-DS ngày 29/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (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 Phùng Nhật T1, chức vụ: Giám đốc C.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1994. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Anh Vũ Văn S, sinh năm 1984. Vắng mặt

Nơi cư trú: Xóm H Q, xã Q (trước đây là xóm H, xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An.

+ Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Nơi ĐKTT trước khi xuất cảnh: Xóm H Q, xã Q (trước đây là xóm H, xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Ngân hàng TMCP P và anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB tại Hợp đồng tín dụng số: ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024, Khế ước nhận nợ số: ST24025674/2024/CNF/KUNN ngày 18/06/2024, số tiền vay: 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn bán sản xuất đồ gỗ nội thất các loại; Thời hạn vay : 11 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Thời gian ân hạn : Không ân hạn; Lãi suất vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất: Trong 03 tháng đầu tiên lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 7,9%/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 đầu tiên vào ngày 18/09/2024 theo công thức được thể hiện ở HĐTD và KUNN; Ngày đến hạn tất toán khoản vay:18/05/2025; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn;

Để đảm bảo khoản vay trên, anh S, chị V đã bảo đảm cho các khoản vay trên bằng Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 257783, số vào sổ cấp GCN: CS 05496 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 06/06/2022, tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số : 34, địa chỉ thửa đất: Thôn H Q, xã Q (trước đây là xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0336/2022/BĐ ngày 19/10/2022.

Từ khi vay đến nay anh S, chị V mới trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ lãi là 43.465.953.000đ.

Hiện tại anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với OCB.

Ngân hàng TMCP P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho OCB toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 18/9/2025 là: 529.035.849 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 500.000.000đ; lãi trong hạn: 2.090.411đ, lãi quá hạn 26.945.438đ; Và tiền lãi, phí phát sinh tính tiếp từ ngày 18/9/2025 cho đến khi anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP P.

Nếu anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ trên thì Ngân hàng O có quyền yêu cầu cơ quan thi

hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0336/2022/BĐ ngày 19 tháng 10 năm 2022.

Trường hợp anh S, chị V tự nguyện thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số ST24009867/2024/CNF/HĐTD thì Ngân hàng O sẽ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho anh S, chị V

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được Ngân hàng TMCP P (O) trả lại cho bên bảo đảm theo quy định.

Ngân hàng TMCP P (OCB) có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ thửa đất: Thôn H Q, xã Q (trước đây là xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An mang tên anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V khi anh S, chị V tự nguyện thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2025, quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Vũ Văn S trình bày:

Toà án đã báo cho vợ chồng anh lên Toà án để làm việc, vợ chồng anh đã nhận được thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, các tài liệu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P (O), nhưng vợ anh đã đi làm ăn ở nước ngoài không ở nhà, anh do bố bị bệnh và do bận công việc nên anh không thể tham gia giải quyết vụ án. Anh nhận được các văn bản của Toà án và đã thông báo cho vợ anh là chị Nguyễn Thị V, vợ anh đã biết nhưng do đang ở nước ngoài nên không về được. Chị V đi nước ngoài, địa chỉ cụ thể thì anh không biết, vợ chồng anh chỉ liên hệ qua zalo, facebook.

Vợ chồng anh và Ngân hàng TMCP P đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB tại Hợp đồng tín dụng số: ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024, Khế ước nhận nợ số: ST24025674/2024/CNF/KUNN ngày 18/06/2024, số tiền vay: 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn bán sản xuất đồ gỗ nội thất các loại; Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Thời gian ân hạn : Không ân hạn; Lãi suất vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất : Trong 03 tháng đầu tiên lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 7,9%/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 đầu tiên vào ngày 18/09/2024 theo công thức được thể hiện ở HĐTD và KUNN; Ngày đến hạn tất toán khoản vay :18/05/2025; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Để đảm bảo khoản vay trên thì vợ chồng anh đã bảo đảm cho các khoản vay trên bằng Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo GCN quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 257783, số vào sổ cấp GCN: CS 05496 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 06/06/2022, tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số : 34, địa chỉ thửa đất: xóm H, xã Q (trước đây là xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0336/2022/BĐ ngày 19/10/2022. Từ khi vay đến nay vợ chồng anh chưa trả được nợ gốc cho Ngân hàng chỉ trả lãi hàng tháng vào ngày 15 và đã trả lãi hết tháng 5/2025.

Anh thừa nhận vợ chồng có vay của ngân hàng O số tiền gốc là 500.000.000đ và lãi suất theo Ngân hàng trình bày ở trên. Nhưng hiện nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, chưa thể trả khoản nợ ngay của Ngân hàng được, đề nghị Ngân hàng giãn thời gian để anh có thời gian xoay xở tiền để trả nợ. Hàng tháng anh sẽ cố gắng trả khoảng 30 triệu đến 50 triệu đồng để trả khoản nợ gốc, giãn khoản nợ. Trường hợp vợ chồng anh không trả được hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng cứ phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay theo quy định.

Tại công văn số 3335/XNC (Đ1) của phòng Q- Công an tỉnh N, ngày 12/8/2024: Chị Nguyễn Thị V, sinh ngày 07/11/1989 đã sử dụng hộ chiếu số P02975739, xuất cảnh ngày 20/6/2024 qua cửa khẩu S2, chưa có thông tin nhập cảnh.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp:

Tài sản thế chấp là thửa đất số: 69, tờ bản đồ số: 34, tại xóm H Q, xã Q (trước đây là xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An diện tích 197 m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 257783, số vào sổ cấp GCN: CS 05496 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 06/06/2022 mang tên anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V.

Phía đông giáp thửa đất số 71, tờ bản đồ số 34; Phía tây giáp đường xóm; Phía nam giáp thửa đất số 70, tờ bản đồ số 34; Phía bắc giáp thửa đất số 41, tờ bản đồ số 35. Trên đất có 01 nhà tôn dài 8m, rộng 4m có diện tích 32m^2; 01 nhà tắm và nhà vệ sinh có diện tích 16 m^2 đổ bằng, tường quét vôi, nền lát gạch liên doanh; 01 bể nước có dung tích 65m^3. Các tài sản trên đất được xây dựng vào tháng 03/2025.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Nghệ An phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tại phiên tòa đã tuân thủ các quy định của BLTTDS. Đối với nguyên đơn, bị đơn anh Vũ Văn S: đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, 71 và Điều 234 BLTTDS.

Bị đơn Nguyễn Thị V vắng mặt, đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39: các Điều 147; 157; 158, 227,228 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 117, 122, 274; 275; 280; 288; 299; 319; 325; 422; 428; 463; 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 91; 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P;

Buộc anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng số: ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024, Khế ước nhận nợ số: ST24025674/2024/CNF/KUNN ngày 18/06/2024 cho OCB tính đến ngày xét xử, tổng số tiền là 529.035.849đ (Năm trăm hai mươi chín triệu không trăm ba mươi lăm nghìn tám tăm bốn mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc là: 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); lãi trong hạn: 2.090.411đ (Hai triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười một đồng), lãi quá hạn 26.945.438đ (Hai mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh S chị V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong trường hợp anh S chị V không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì OCB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0336/2022/BĐ ngày 19/10/2022. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh S và chị V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp số tiền xử lý tài sản bảo đảm sau khi thanh toán nghĩa vụ bảo đảm còn thừa thì phải có nghĩa vụ trả lại cho anh S chị V.

Về án phí: anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ liên đới trả án phí kinh doanh thương mại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V có nơi thường trú tại thôn H Q, xã Q, tỉnh Nghệ An. Nguyên đơn, bị đơn có đăng ký kinh doanh theo

quy định của pháp luật. Việc vay ngân hàng với mục đích lợi nhuận "bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn bán sản xuất đồ gỗ nội thất các loại". Đây là vụ án kinh doanh thương mại về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Nghệ An.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà cho các đương sự, bị đơn anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 BLTTDS 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn đơn anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V .

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về các hợp đồng đã ký kết:

Hợp đồng tín dụng số: ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024, Khế ước nhận nợ số: ST24025674/2024/CNF/KUNN ngày 18/06/2024, số tiền vay: 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng) của Ngân hàng TMCP P. Để đảm bảo khoản vay trên, anh S, chị V đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0336/2022/BĐ ngày 19/10/2022, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản trên đất tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số : 34, địa chỉ thửa đất: Thôn H Q, xã Q (trước đây là xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 257783, số vào sổ cấp GCN: CS 05496 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 06/06/2022 mang tên anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V.

Xét thấy các hợp đồng được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái quy định của pháp luật, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức hợp đồng. Các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án không ai yêu cầu xem xét các hợp đồng trên vô hiệu theo quy định tại Điều 117 BLDS 2015. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của bên cho vay là giao đủ tiền theo các văn bản nhận nợ và hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký. Xét hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng O với anh S, chị V đều được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là chủ tài sản anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó hợp đồng các bên đã ký kết là hợp pháp, có hiệu lực đối với hai bên và cần được pháp luật bảo vệ và buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại hợp đồng.

[2.2]. Xác định nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án khi đến hạn thanh toán hợp đồng anh S, chị V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết, không thanh toán toàn bộ dư nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên phải chịu mức lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Quá trình giải quyết vụ án anh S, chị V không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác; theo kê khai của nguyên đơn, tính đến ngày 18/9/2025 anh S, chị V đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi là 43.465.953đ.

Tính đến ngày 18/9/2025 anh S, chị V vẫn chưa trả hết được số tiền nợ gốc cũng như nợ lãi nên phải chịu lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn theo cam kết hợp đồng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết. Vì vậy, việc Ngân hàng O khởi kiện yêu cầu anh S, chị V phải trả số tiền nợ gốc và các khoản tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký (lãi trong hạn, lãi quá hạn) là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 474 Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận. Mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên cần buộc anh S, chị V phải trả cho ngân hàng khoản tiền lãi tạm tính đến ngày 18/9/2025 như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ, buộc bị đơn anh S, chị V phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng O toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 18/9/2025 là nợ gốc là: 500.000.000đ; lãi trong hạn: 2.090.411đ, lãi quá hạn 26.945.438đ theo hợp đồng tín dụng số: ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024 và tiền lãi, phí phát sinh tính tiếp từ ngày 18/9/2025 cho đến khi anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP P.

[3.3]. Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn trong trường hợp người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Hợp đồng thế chấp số 0336/2022/BĐ ngày 19/10/2022, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản trên đất tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số : 34, địa chỉ thửa đất: Thôn H Q, xã Q (trước đây là xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 257783, số vào sổ cấp GCN: CS 05496 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 06/06/2022 mang tên anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả tổng số nợ vay của Hợp đồng tín dụng số ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024. Xét thấy hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại hợp đồng. Trong trường hợp anh S, chị V vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp là có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với Ngân hàng O không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng OCB.

Ngân hàng TMCP O có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V khi anh S, chị V tự nguyện thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tại phiên toà Ngân hàng O không yêu cầu nên miễn xét.

[4]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên bị đơn anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng O số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hoà giải, đối thoại tại Toà án.

Căn cứ Điều 117, Điều 280, Điều 288, Điều 290, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 351, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (O).

[1] Buộc anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP P (O) tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 18/9/2025 là 529.035.849đ (Năm trăm hai mươi chín triệu không trăm ba mươi lăm nghìn tám tăm bốn mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc là: 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); lãi trong hạn: 2.090.411đ (Hai triệu không trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười một đồng), lãi quá hạn 26.945.438đ (Hai mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng) theo hợp đồng tín dụng số ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024, khế ước nhận nợ số: ST24025674/2024/CNF/KUNN ngày 18/06/2024. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng.

[2] Trong trường hợp anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản trên đất tại thửa đất số: 69, tờ bản đồ số : 34, địa chỉ thửa đất: Thôn H Q, xã Q (trước đây là xã Q, huyện Q), tỉnh Nghệ An theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 257783, số vào sổ cấp GCN: CS 05496 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 06/06/2022 mang tên anh Vũ Văn S, chị Nguyễn Thị V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0336/2022/BĐ ngày 19/10/2022

Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP P thì anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP P đến khi trả hết phần nghĩa vụ của mình.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được Ngân hàng TMCP P trả lại cho bên bảo đảm theo quy định.

Ngân hàng TMCP P có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V khi anh S, chị V tự nguyện thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số ST24009867/2024/CNF/HĐTD ngày 12/03/2024

[3] Trường hợp bản án 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.

[4] Về án phí: Anh Vũ Văn S và chị Nguyễn Thị V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 25.161.000đ (Hai mươi lăm triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền 12.181.000đ (Mười hai triệu một trăm tám mươi mốt nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu (nay là Cơ quan thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004119 ngày 09/7/2025.

[6] Ngân hàng TMCP P có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, anh Nguyễn Văn S1 vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể

từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật, chị Nguyễn Thị V vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật lên Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An.

***Nơinhận*:**
- VKSND KV 4- Nghệ An;
- Cơ quan THA tỉnh N;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nghệ An
- VKSND tỉnh Nghệ An
- Lưu HS-VP.

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

Trần Thị N