

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TAM KỲ  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 231/2024/DS-ST

Ngày 24-8-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng thế chấp tài sản*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Văn Khôi

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Thông

Bà Trần Thị Đông

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Thu Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2024/TLST-DS ngày 22-5-2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB). Địa chỉ trụ sở chính: Số 41 (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của tòa nhà) và số 45 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do ông Trịnh Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị làm đại diện. Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Lê Nhật M, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Quảng N;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Bá Lê H; ông Nguyễn Công Kh, địa chỉ: Lô 41-41 đường N10 nối dài, khu TTMT phường Phước H, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; Ông Khiết có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Lê Văn Th, sinh năm 1965 và bà Lê Thị T, sinh năm 1966, cùng địa chỉ: Khối phố Phương Hòa Đ, phường Hòa Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; Ông Th vắng mặt, bà T có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Quảng Nam (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số 0193/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 26/08/2021. Theo Hợp đồng tín dụng này Ngân

hàng đồng ý cho ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T vay số tiền là 1.200.000.000 đồng với lãi suất được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng trên. Vào ngày 26/08/2021, Ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T đã ký giấy nhận nợ và nhận số tiền trên tại Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 247; tờ bản đồ số: 7; Địa chỉ: Phường Hòa Thuận, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 264754, số vào sổ cấp GCN: H00931/Q02T23 do UBND thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 19/05/2009, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th ngày 05/06/2009.

Tài sản bảo đảm trên đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0193/2021/BĐ ngày 26/08/2021 đã được ký kết giữa OCB với ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T tại Văn phòng công chứng Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Từ thời điểm nhận nợ cho đến nay ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T đã liên tiếp vi phạm các kỳ trả nợ cho Ngân hàng. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện cho ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T trả nợ đúng kỳ hạn cho Ngân hàng nhưng mọi thiện chí của Ngân hàng đều không được ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T đáp trả.

Khoản vay này Ngân hàng chưa bán nợ cho Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Tính đến ngày 23-8-2024, ông Th và bà T còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông tổng số tiền 898.945.511 đồng. Trong đó: nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 28.946.511 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng TMCP Phương Đông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xem xét, giải quyết: buộc ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền còn nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông, thì cho phát mãi tài sản mà ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0193/2021/BĐ ngày 26/08/2021 để Ngân hàng TMCP Phương Đông thu hồi nợ.

- *Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị T trình bày:* Bà thống nhất với số tiền gốc và tiền lãi vợ chồng bà còn nợ như đại diện ngân hàng trình bày. Số tiền nợ nêu trên vợ chồng bà đứng vay và cho con mượn lại để làm ăn nhưng nay gia đình bà chưa có tiền trả nợ được cho ngân hàng do việc làm ăn gặp nhiều khó khăn. Bà cũng mong ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để vợ chồng bà có tiền trả nợ vay.

\* *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật. Bị đơn ông Th được Tòa án tổng đạt thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng không chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của

mình, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Th.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến hết ngày 23-8-2024 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông tổng số tiền 898.946.511 (tám trăm chín mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm mười một) đồng. Trong đó: nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 28.946.511 đồng và buộc ông Th, bà T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 24-8-2024 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0193/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 26/08/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay. Trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông khởi kiện đối với ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi vay theo hợp đồng tín dụng.

Căn cứ các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ.

Quan hệ pháp luật có tranh chấp phải giải quyết: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn nhưng bị đơn ông Th vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông và ông Th, bà T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0193/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 26/08/2021 trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo về hình thức, nội dung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại các Điều 117, 398, 401 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, có đủ cơ sở để xác định ông Th, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quảng Nam. Tính đến ngày 23-8-2024, ông Th và bà T còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông tổng số tiền 898.945.511 đồng. Trong đó: nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 28.946.511 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi

thanh toán xong nợ.

Căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông; buộc bị đơn ông Th, bà T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến ngày 23-8-2024 tổng số tiền 898.946.511 đồng. Trong đó: nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 28.946.511 đồng và buộc ông Th, bà T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 24-8-2024 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0193/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 26/08/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp ông Th, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0193/2021/BĐ ngày 26/08/2021 để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 247, tờ bản đồ số 7 tại phường Hòa Thuận, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 264754 do Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ cấp ngày 19-5-2009 và tài sản gắn liền với thửa đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-7-2024: nhà 2 tầng, mái tôn, tường xây trát xi măng, sơn màu, nền gạch men; phía trước nhà có mái hiên khung sắt, kèo sắt, lợp tôn, nền gạch men.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông được chấp nhận. Vì vậy, buộc bị đơn ông Th, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 38.968.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 1.000.000 đồng. Xét thấy, đây là số tiền cần thiết và hợp lý phải chi trả cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ căn cứ vào quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc ông Th, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng nêu trên là 1.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông đối với bị đơn ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

2. Buộc bị đơn ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến hết ngày 23-8-2024 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông tổng số tiền 898.946.511 (tám trăm chín mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm mười một) đồng. Trong đó: nợ gốc 870.000.000 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 28.946.511 đồng và buộc ông Th, bà T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 24-8-2024 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0193/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 26/08/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0193/2021/BĐ ngày 26/08/2021 để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 247, tờ bản đồ số 7, diện tích 274,3m<sup>2</sup>, trong đó đất ở tại đô thị 127,3m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 147m<sup>2</sup>, tại phường Hòa Thuận, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 264754 do Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ cấp ngày 19-5-2009, đã được điều chỉnh sang tên ông Lê Văn Th ngày 05-6-2009 và tài sản gắn liền với thửa đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-7-2024: nhà 2 tầng, mái tôn, tường xây trát xi măng, sơn màu, nền gạch men; phía trước nhà có mái hiên khung sắt, kèo sắt, lợp tôn, nền gạch men.

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T phải chịu 38.968.000 (ba mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.771.500 (mười chín triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001369 ngày 22-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn Th, bà Lê Thị T trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND Tp.Tam Kỳ;
- Chi cục THADS Tp.Tam Kỳ;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa**

**Ngô Văn Khôi**