

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NÚI THÀNH
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 26/2025/DS-ST

Ngày 11-6-2025

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 HUYỆN NÚI THÀNH, 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 Ngô Ánh Khôi

Bà Nguyễn Thị Kim Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kiều Hoanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2024/TLST-DS ngày 15-10-2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông (OCB); địa chỉ: số 41 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Tòa nhà) và số 45 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1 Tp. 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 Trần Lê Nhật Minh, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Quảng Nam; ông Minh ủy quyền lại cho ông Nguyễn Công Khiết, sinh năm: 1989; địa chỉ: Lô 41 - 42 đường N10 nối dài, khu TT Thương mại, phường Phước Hòa, Tp. Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; ông Khiết có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm: 1985 và bà Lữ Hồng Ph, sinh năm: 1990; trú tại: Thôn Phú Kh, xã Tam Xu, huyện Núi Th, tỉnh Quảng N; đều vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Phương Đông với ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB, chi tiết như sau: theo Hợp đồng tín dụng số 0266/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/12/2022 và Khế ước nhận nợ số 0266.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 28/12/2022: Số tiền vay: 110.000.000 (Bằng chữ: Một trăm mười triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Vay tiêu dùng (mua sắm vật dụng gia đình); Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Lãi suất vay: Theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ; Thay đổi lãi suất: Theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất: 952; tờ bản đồ số: 08, diện tích 2.840,3 m². Tọa lạc: Thôn Phủ Khê, Xã Tam Xuân 11, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 049848, số vào sổ cấp GCN số CS 05078, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2021.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0266/2022/BĐ ngày 27/12/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hường, Tỉnh Quảng Nam, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Ông Nguyễn Xuân V, Bà Lữ Hồng Ph đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0266/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/12/2022 và Khế ước nhận nợ số 0266.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 28/12/2022 được ký kết giữa OCB với Ông Nguyễn Xuân V, Bà Lữ Hồng Ph. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay Ông Nguyễn Xuân V, Bà Lữ Hồng Ph vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, Ông Nguyễn Xuân V, Bà Lữ Hồng Ph 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.

Nay Ngân hàng TMCP Phương Đông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc Ông Nguyễn Xuân V, Bà Lữ Hồng Ph trả ngay cho Ngân hàng TMCP Phương Đông tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0266/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/12/2022, tính đến ngày 11/6/2025 là 99.217.483 đồng, bao gồm: Nợ gốc 85.984.191 đồng, nợ lãi 13.233.292 đồng, và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Nếu ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Phương Đông được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0266/2022/BĐ ngày 27/12/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP Phương Đông theo quy định, tài sản bảo đảm như

sau: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: 952, tờ bản đồ số: 08, diện tích 2.840,3 m². Tọa lạc: Thôn Phú Khê, Xã Tam Xuân II, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 049848, số vào sổ cấp GCN số CS 05078, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2021.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V, bà Ph không đến Tòa án theo các Thông báo của Tòa, không có ý kiến trình bày.

* 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 V, bà Ph được Tòa án tổng đạt thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, và đều có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo quy định pháp luật.

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 Ngân hàng TMCP Phương Đông. Buộc ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph phải trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền nợ vay chưa trả tính đến ngày 11/6/2025 là 99.217.483 đồng, bao gồm: Nợ gốc 85.984.191 đồng, nợ lãi 13.233.292 đồng, và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Phương Đông. Trường hợp ông V, bà Ph không trả được nợ vay hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0266/2022/BĐ ngày 27/12/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP Phương Đông theo quy định, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: 952, tờ bản đồ số: 08, diện tích 2.840,3 m². Tọa lạc: Thôn Phú Khê, Xã Tam Xuân II, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 049848, số vào sổ cấp GCN số CS 05078, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2021.

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 TMCP Phương Đông khởi kiện đối với ông V, bà Ph về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi vay theo hợp đồng tín dụng.

Hiện nay, ông V, bà Ph đang cư trú tại xã Tam Xuân 2, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. 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 huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

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

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông V, bà Ph, bị đơn ông V, bà Ph có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Giữa ngân hàng TMCP Phương Đông và ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0266/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/12/2022 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 V, bà Ph đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Phương Đông. Tính đến ngày 11-6-2025, ông V, bà Ph còn nợ Ngân hàng TMCP Phương Đông tổng số tiền là 99.217.483 đồng, bao gồm: Nợ gốc 85.984.191 đồng, nợ lãi 13.233.292 đồng, và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph 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 TMCP Phương Đông, buộc bị đơn ông V, bà Ph có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay là 99.217.483 đồng, bao gồm: Nợ gốc 85.984.191 đồng, nợ lãi 13.233.292 đồng, và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả xong nợ vay cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Để đảm bảo khoản tiền vay, các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 0266/2022/BĐ ngày 27/12/2022. Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo về hình thức, nội dung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông V, bà Ph không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP 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 số 0266/2022/BĐ ngày 27/12/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP Phương Đông theo quy định, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất: 952, tờ bản đồ số: 08, diện tích 2.840,3 m², tại: Thôn Phú Khê, Xã Tam Xuân II, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 049848, số vào sổ cấp GCN số CS 05078, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2021 đã được điều chỉnh tặng cho sang tên ông Nguyễn Xuân V; tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025, gồm nhà: 02 ngôi nhà cấp 4, trong đó 01 ngôi nhà cấp 4, mái bê tông cốt thép, tường xây, nền gạch men; 01 ngôi nhà cấp 4, mái ngói, nền xi măng.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phương Đông được chấp nhận. Vì vậy, buộc bị đơn ông V, bà Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.960.874 đồng.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 5.000.000 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 ông V, bà Ph phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng nêu trên là 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, 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 TMCP Phương Đông đối với bị đơn Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến ngày 11-6-2025 cho Ngân hàng TMCP

Phương Đông tổng số tiền là 99.217.483 (*chín mươi chín triệu, hai trăm mười bảy nghìn, bốn trăm tám ba*) đồng, trong đó bao gồm: nợ gốc 85.984.191 đồng, nợ lãi 13.233.292 đồng và buộc ông V, bà Ph phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 12-6-2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0266/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/12/2022 và Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp ông V, bà Ph không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP 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 0266/2022/BĐ ngày 27/12/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP Phương Đông theo quy định, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất: 952, tờ bản đồ số: 08, diện tích 2.840,3 m², địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Khê, Xã Tam Xuân II, Huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 049848, số vào sổ cấp GCN số CS 05078, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/10/2021 đã được điều chỉnh tặng cho sang tên ông Nguyễn Xuân V; tài sản gắn liền với đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025, gồm nhà: 02 ngôi nhà cấp 4, trong đó 01 ngôi nhà cấp 4, mái bê tông cốt thép, tường xây, nền gạch men; 01 ngôi nhà cấp 4, mái ngói, nền xi măng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph phải chịu 4.960.874 (*bốn triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, tám trăm bảy bốn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.514.000 (*hai triệu, năm trăm mười bốn nghìn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006815 ngày 15-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân V, bà Lữ Hồng Ph trả lại cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền 5.000.000 (*năm 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 huyện Núi Thành;
- Chi cục THADS h Núi Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Ngô Văn Khôi