

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 - TÂY NINH**

Bản án số: 261/2025/DS-ST

Ngày: 15-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Hoàng.

2. Ông Lê Văn Lại.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phổ - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1); Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B Tòa nhà S, Số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T; Địa chỉ: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) – chi nhánh T1; Khu S, Đường 30 tháng 4, Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản uỷ quyền ngày 23-01-2025) (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Ngọc N, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Khu phố B, Phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 01 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) - trình bày**

Ngân hàng cấp tín dụng cho bà Nguyễn Ngọc N theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Ngày 09-5-2023, cấp tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 1693154.23 và Đề nghị giải ngân kèm giấy nhận nợ số 1693154(1).23 ngày 10-5-2023, với số tiền 535.000.000 đồng, thời hạn cho vay 11 tháng (ngày đến hạn 10-4-2024), mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức thanh toán: trả nợ gốc vào cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ, trả lãi hàng tháng vào ngày 10, bắt đầu từ ngày 10-6-2023, trả phí theo quy định tại biểu phí của Ngân hàng từng thời kỳ. Lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ, tại thời điểm cho vay là 11%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Đến ngày 10-4-2025, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng chuyển toàn bộ dư nợ gốc vay sang nợ quá hạn. Tính đến hiện tại, bà N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 52.606.691 đồng, trong đó: nợ gốc là: 132.719 đồng, nợ lãi là: 52.473.972 đồng; còn nợ lại 679.146.647 đồng (trong đó: nợ gốc là 534.867.281 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 139.002.652 đồng, nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 5.276.713 đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay, bà N thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 195,27 m² thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh), đất có GCNQSDĐ số H04707/P1 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14-01-2009 cho bà đứng tên sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1493462.23.641 ngày 09-5-2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 3132, quyền số: 05/2023.TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh thành phố T1.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N thanh toán số tiền là 679.146.647 đồng (trong đó: nợ gốc là 534.867.281 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày

15-9-2025 là 139.002.652 đồng, nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 5.276.713 đồng). Bà N phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 16-9-2025 đến ngày trả dứt nợ.

Trường hợp bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì bà vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Ngọc N trình bày:** Bà có vay của Ngân hàng số tiền 535.000.000 đồng để làm vốn kinh doanh mua bán mì đúng như Ngân hàng trình bày. Để bảo đảm cho khoản vay, bà thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 116, tờ bản đồ 61, tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04707/P1 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14-01-2009 cho bà đứng tên sử dụng. Hiện trạng đất có căn nhà cấp 4 do bà đang quản lý sử dụng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà phải trả số tiền là tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 679.146.647 đồng (trong đó: nợ gốc là 534.867.281 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 139.002.652 đồng, nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 5.276.713 đồng), bà thống nhất và đồng ý thanh toán số tiền này cho Ngân hàng. Trong trường hợp bà không có khả năng thanh toán, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thi hành số nợ trên. Tuy nhiên, bà xin thêm thời gian để xoay sở trả nợ cho Ngân hàng.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh phát biểu ý kiến**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều đã tuân thủ theo đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 679.146.647 đồng (trong đó: nợ gốc là 534.867.281 đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 139.002.652 đồng, nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 5.276.713 đồng). Trường hợp bà N thanh toán không đầy đủ hoặc không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có

thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Các đương sự chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N, cư trú khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh, thanh toán nợ vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Căn cứ yêu cầu khởi kiện, quy định tại các Điều 26, 35, 39, Luật 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, xác định tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền Toà án nhân dân khu vực nơi bị đơn cư trú là Toà án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

[2] Về nội dung

[2.1] Bà N thừa nhận Ngân hàng cấp tín dụng cho bà số tiền 535.000.000 đồng, phù hợp với các chứng cứ do Ngân hàng cung cấp là Hợp đồng tín dụng số 1693154.23 ngày 09-5-2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1693154 (1).23 ngày 09-5-2023. Căn cứ sự thừa nhận của đương sự, quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, có cơ sở xác định Ngân hàng đã giải ngân số tiền 535.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên. Bà N đồng ý thanh toán số tiền nợ còn thiếu theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng tạm tính đến ngày 15-9-2025 là 679.146.647 đồng, trong đó, nợ gốc: 534.867.281 đồng; nợ lãi quá hạn: 139.002.652 đồng; nợ trong hạn: 5.276.713 đồng nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng có cơ sở chấp nhận.

[2] Ngân hàng và bà N ký kết Hợp đồng thế chấp số sổ công chứng: 3132, Quyền số: 05/2023.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 09/05/2023, đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 195,27 m² thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) do bà N đứng tên sử dụng. Việc thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09-5-2023 tại đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh thành phố T1. Hình thức và nội dung Hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 317 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết. Do bà N đã vi phạm

nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, quá hạn là có cơ sở chấp nhận theo thỏa thuận tại Mục 9 Hợp đồng thế chấp, Điều 323 Bộ luật Dân sự.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 317, 319, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 12, 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bà Nguyễn Ngọc N về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà Nguyễn Ngọc N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 679.146.647 (sáu trăm bảy mươi chín triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi bảy) đồng, trong đó, nợ gốc: 534.867.281 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 15-9-2025 gồm lãi quá hạn: 139.002.652 đồng; nợ lãi trong hạn: 5.276.713 đồng.

2. Trường hợp bà Nguyễn Ngọc N thanh toán không đầy đủ hoặc không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1493462.23.641 ngày 09-5-2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 3132, quyền số: 05/2023.TP/CC-SCC/HĐGD, đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 195,27 m² thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 452957, số vào sổ cấp GCN: H04707/P1 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2009 cho bà bà Nguyễn Ngọc N đứng tên sử dụng.

3. Nếu xử lý tài sản thế chấp nhưng không đủ thanh toán thì bà Nguyễn Ngọc N vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho đến khi hết nợ.

4. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà Nguyễn Ngọc N cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì lãi suất tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.040.998 (mười bốn triệu không trăm bốn mươi nghìn chín trăm chín mươi tám) đồng theo biên lai thu tiền số 0004169 ngày 12-3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

7. Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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 dân sự 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV10-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Thị Kim Quyên