

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 59/2025/DS-ST

Ngày 29-4-2025

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 THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Thanh Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Tòng Quân.
- Ông Nguyễn Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Thảo Vy là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2024/TLST-KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N (A); địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc A.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T; chức vụ: Giám đốc Phòng G trực thuộc A Chi nhánh tỉnh T. (theo Giấy ủy quyền số 2366/GUQ-NHNo.TN-TH ngày 12/11/2024) (vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số E, đường số E

B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lâm Chí H1, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số C, đường Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

A - chi nhánh tỉnh T - phòng G có cho bà Nguyễn Thị H vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202303665 ngày 18/7/2023 và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân 5700LDS05139:

- Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 28/12/2024.
- Số tiền đã giải ngân: 1.200.000.000 đồng;
- Mục đích vay vốn: mua bán mãng cầu
- Lãi suất: 8,5%/năm; Lãi suất chậm trả: 10%/năm.
- Kỳ hạn trả lãi: trả lãi hàng tháng vào ngày 28.

Từ ngày 28/9/2024, bà H không trả tiền lãi cho A là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đến ngày 30/12/2024, khoản nợ đã quá hạn.

Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản nợ của bà H cho A là: Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI012682, sổ vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà H đứng tên và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp số 016/2022/ HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022, phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/01/2022. Hợp đồng thế chấp này có công chứng và đăng ký giao dịch thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh thành phố T. A - chi nhánh tỉnh T - phòng G đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, sổ vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà Nguyễn Thị H.

Tính đến nay bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A.

Nay A yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tính đến ngày 29/4/2025 là 1.280.059.722 (một tỷ hai trăm tám mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai) đồng, trong đó: nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 59.802.740 đồng, nợ lãi quá hạn: 16.767.123 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.489.859 đồng.

2. Bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202303665 ngày 18/7/2023, kể từ ngày 30/4/2025 cho đến ngày bà H trả hết nợ.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì A thông qua A chi nhánh tỉnh T - Phòng G được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp số 016/2022/ HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho A, cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, số vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà Nguyễn Thị H đứng tên và tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại A thì bà Nguyễn Thị H vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho A.

5. Về án phí: Bị đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 800.000 (tám trăm nghìn) đồng để trả lại cho A.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

A - chi nhánh tỉnh T - phòng G có cho bà vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202303665 ngày 18/7/2023 và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân 5700LDS202405139:

- Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 28/12/2024.

- Số tiền đã giải ngân: 1.200.000.000 đồng;
- Mục đích vay vốn: mua bán mẫng cầu
- Lãi suất: 8,5%/năm; Lãi suất chậm trả: 10%/năm.
- Kỳ hạn trả lãi: trả lãi hàng tháng vào ngày 28.

Từ ngày 28/9/2024, bà không trả tiền lãi cho A là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đến ngày 30/12/2024, khoản nợ đã quá hạn.

Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản nợ của bà cho A là: Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI012682, sổ vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà đứng tên và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp số 016/2022/ HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022, phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/01/2022. Hợp đồng thế chấp này có công chứng và đăng ký giao dịch thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh thành phố T. A - chi nhánh tỉnh T - phòng G đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, sổ vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà. Tài sản trên đất có căn nhà là của bà, hiện nay, ông H1 và bà T1 (là em của bà) đang sử dụng đất dưới sự đồng ý của bà, khi nào thi hành án thì ông H1 và bà T1 phải tự dọn đi.

Tính đến nay bà vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A.

Tại phiên hòa giải ngày 07/3/2025, bà đồng ý với yêu cầu của A. Cụ thể:

1. Bà có nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tính đến ngày 07/03/2025 là: 1.256.325.667 (một tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, trong đó: nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; nợ lãi: 56.325.667 đồng.

2. Bà phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202303665 ngày 18/7/2023, kể từ ngày 08/3/2025 cho đến ngày bà H trả hết nợ.

3. Trường hợp bà không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì A thông qua A chi nhánh tỉnh T - Phòng G được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho A, cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI012682, số vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà đứng tên và tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại A thì bà vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho A.

5. Về án phí: Bà chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng khác: Bà chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 800.000 (tám trăm nghìn) đồng để trả lại cho A.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Chí H1 trình bày:

Ông không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, nghĩa vụ trả nợ là của bà H, trường hợp bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà vợ chồng ông đang sử dụng.

Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến để giải quyết vụ án nhưng bà Nguyễn Thị T1 đều vắng mặt không rõ lý do cũng như không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N (A) tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/4/2025 là 1.280.059.722 (một tỷ hai trăm tám mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai) đồng, trong đó: nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 59.802.740 đồng, nợ lãi quá hạn: 16.767.123 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.489.859 đồng.

Kể từ ngày 30/4/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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 tín dụng.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì A thông qua A chi nhánh tỉnh T - Phòng G được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp số 016/2022/ HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho A, cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, số vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà Nguyễn Thị H đứng tên và tài sản gắn liền với đất.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N.

+ Về án phí, chi phí tố tụng khác: bị đơn phải chịu 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của là nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bà H là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; ông H1 và bà T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do, theo khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Tòa án đã thụ lý vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong vụ án, nguyên đơn là tổ chức có đăng ký kinh doanh, bị đơn là cá nhân không có đăng ký kinh doanh. Vì vậy, tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa các đương sự là tranh chấp về dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Do đó, vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, sau khi thụ lý vụ án mới phát hiện vụ án thuộc tranh chấp về dân sự, không phải tranh chấp về kinh doanh, thương mại. Vì vậy, Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung, nhưng ghi số, ký hiệu và trích yếu trong bản án theo đúng hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

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

[3.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202303665 ngày 18/7/2023 (bút lục 11-13); Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 28/6/2024 (bút lục 10); Bảng kê lãi tiền vay ngày 29/4/2025 và lời trình bày của ông T, bà H thấy rằng: A - chi nhánh tỉnh T - phòng G có cho bà Nguyễn Thị H vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 5700-LAV-202303665 ngày 18/7/2023 và

báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số giải ngân 5700LDS05139: số tiền vay: 1.200.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 28/12/2024; số tiền đã giải ngân: 1.200.000.000 đồng; mục đích vay vốn: mua bán mẫng cầu; lãi suất: 8,5%/năm; Lãi suất chậm trả: 10%/năm. Kỳ hạn trả lãi: trả lãi hàng tháng vào ngày 28. Hợp đồng tín dụng được các bên tự nguyện giao kết, nội dung hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 468 Bộ luật Dân sự. Đến kỳ hạn trả nợ lãi (ngày 28/9/2024), bà H không trả tiền lãi cho A là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đến ngày 30/12/2024, khoản nợ đã quá hạn. Vì vậy, căn cứ Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự, Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N (A) tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/4/2025 là: 1.280.059.722 (một tỷ hai trăm tám mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai) đồng, trong đó: nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 59.802.740 đồng, nợ lãi quá hạn: 16.767.123 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.489.859 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/4/2025 cho đến khi trả hết nợ.

[3.2] Về tài sản đảm bảo: Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022 (bút lục 14-18); Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/01/2022 (bút lục 23); Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022 (bút lục 19-23); Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót ngày 14/7/2022 (bút lục 24); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, số vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 (bút lục 25-26): Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản nợ của bà H cho A - chi nhánh tỉnh T - phòng G là Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, số vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà Nguyễn Thị H đứng tên và tài sản gắn liền với đất được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, được các bên tự nguyện giao kết, phù hợp với quy định tại các Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319 của Bộ

luật Dân sự. Tài sản thế chấp được các bên thỏa thuận là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm nhưng không giới hạn các công trình xây dựng thuộc sở hữu của bà H, vật phụ gắn của tài sản bảo đảm hoặc gắn với tài sản bảo đảm; trên đất có căn nhà của bà H nhưng bà H cho ông H1 bà T1 sử dụng; bà H đồng ý nếu bà H không trả được nợ cho Ngân hàng thì đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp; ông H1 cũng đồng ý trường hợp bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà vợ chồng ông H1 đang sử dụng. Do vậy, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Đến kỳ hạn trả nợ, bà H không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, căn cứ Điều 323 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A thông qua A chi nhánh tỉnh T - Phòng G được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp số 016/2022/ HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho A, cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, số vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà Nguyễn Thị H đứng tên và tài sản gắn liền với đất.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 14, 15 và 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 và lệ phí Tòa án: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng,

kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà H phải nộp số tiền 800.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463 và 466 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 147 và Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 12, 14, 15 và 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N (A) đối với bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N (A) tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 29/4/2025 là 1.280.059.722 (một tỷ hai trăm tám mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi hai) đồng, trong đó: nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 59.802.740 đồng, nợ lãi quá hạn: 16.767.123 đồng, nợ lãi chậm trả: 3.489.859 đồng.

Kể từ ngày 30/4/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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 tín dụng.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A thông qua A chi nhánh tỉnh T - Phòng G được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài

sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/2022/HĐBĐ ngày 12/01/2022; hợp đồng sửa đổi, bổ sung (cho Hợp đồng thế chấp số 016/2022/ HĐBĐ ngày 12/01/2022) số 01/016/2022/HĐSĐBS ngày 15/7/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho A, cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 129,7m², thửa đất số 250, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: ấp N, xã N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI012682, số vào sổ cấp GCN: H01606/NT do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/3/2007 cho bà Nguyễn Thị H đứng tên và tài sản gắn liền với đất.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 24.357.000 (hai mươi bốn triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003830 ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả số tiền 800.000 (tám trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thành phố Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;

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

- *Đương sự;*

- *Lưu.*

Lâm Thị Thanh Hằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Tòng Quân

Nguyễn Minh Hoàng

Lâm Thị Thanh Hằng