TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2026/DS-ST
Ngày: 10 - 7 - 2026
V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Văn Hựu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Thừa.

2. Bà Trần Thị Huệ.

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Văn Thái Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Khúc - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2026/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2026 về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2026/QĐXX-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K; Địa chỉ: Số D - D - 44, Phạm Hồng T, phường R, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hồng Thế D, sinh năm: 2001 và anh Nguyễn Chí C, sinh năm: 1998; Địa chỉ: Số I - A, đường C, phường X, Thành Phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 7/10/2025) (*anh D có mặt, anh C vắng mặt*)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm: 1981 và bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Ấp M, xã V, tỉnh Tây Ninh *(bà S, ông G có đơn xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31 tháng 12 năm 2025, và tại phiên tòa, anh Hồng Thế D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S vay vốn tại Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Đ theo hợp đồng tín dụng từng lần số 100/25/HĐTD ngày 27/5/2025, với số tiền vay là 890.000.000 đồng, mục đích vay là hoàn tiền sửa chữa nhà để ở, giải ngân ngày 29/5/2025 theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 67/25/KUNN, thời hạn vay là 120 tháng, lãi suất vay là 8,8% năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay, lãi suất chậm trả 10% năm, phương thức điều chỉnh lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần và khế ước nhận nợ, kỳ hạn trả nợ gốc, lãi trả hàng tháng.

Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 031/24/HĐTC ngày 09/4/2024; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 031/24/HĐTC-001 ngày 27/5/2025, được công chứng tại Văn phòng C1. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Long An (nay là khu vực V, tỉnh Tây Ninh) đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 257m^2, đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 573948 do ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S đứng tên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S có trả được số tiền 9.587 đồng của số tiền vay gốc, rồi vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi đến hạn như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần và khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng TMCP K thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn. Nay Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/7/2026 là 947.428.670 đồng (trong đó: nợ vay là 889.990.413 đồng + nợ lãi trong hạn là 54.430.142 đồng + nợ lãi chậm trả 1.690.181 đồng + nợ lãi quá hạn là 1.317.937 đồng = 947.428670 đồng).

2. Ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S tiếp tục phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ lãi phát sinh đối với tiền còn nợ lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từng lần, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 11/7/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bà Trần Thị Ngọc S, ông Nguyễn Hoàng G không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ vay, đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 257m^2, đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 573948 do ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S đứng tên, được công chứng tại Văn phòng C1. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Long An (nay là khu vực V, tỉnh Tây Ninh).

Tại bản tự khai ngày 31/3/2026, bị đơn ông Nguyễn Hoàng G trình bày: Năm 2025 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Đ theo hợp đồng tín dụng từng lần số 100/25/HĐTD ngày 27/5/2025, số tiền vay là 890.000.000 đồng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 257m^2, đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 573948 do ông Nguyễn

Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S đứng tên. Do vi phạm trả số tiền lãi hàng tháng nên Ngân hàng khởi kiện, nay xin gia hạn cho trả lãi 06 tháng một lần.

Tại bản tự khai ngày 18/3/2026, bị đơn bà Trần Thị Ngọc S: Thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn, có vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP K. Nay do ông Nguyễn Hoàng G làm ăn thua lỗ, đang chấp hành thi hành án, còn bà S đang nuôi các con còn nhỏ, đề nghị xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng K khởi kiện ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S về việc tranh chấp *"Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*, do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa.

+ Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán là đúng quy định; của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đều đúng quy định, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định.

+ Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án: "Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Đ với ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S là đúng quy định. Trong quá trình thực hiện, do ông G, bà S vi phạm nghĩa vụ trả lãi hàng tháng. Do đó, Ngân hàng TMCP K khởi kiện là có cơ sở. Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 299, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Luật Tổ chức tín dụng 2024 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* là đúng thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông G, bà S theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Hợp đồng tín dụng từng lần số 100/25/HĐTD ngày 27/5/2025 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Đ với ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S, số tiền vay là 890.000.000 đồng, mục đích vay là hoàn tiền

sửa chữa nhà để ở, giải ngân ngày 29/5/2025 theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 67/25/KUNN, thời hạn vay là 120 tháng, lãi suất vay là 8,8% năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay, lãi suất chậm trả 10% năm, phương thức điều chỉnh lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần và khế ước nhận nợ, kỳ hạn trả nợ lãi trả hàng tháng trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông G, bà S vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ lãi và đã quá hạn. Mặc dù Ngân hàng TMCP K đã có thông báo thu hồi nợ trước hạn và nhiều lần nhắc nhở, nhưng ông G, bà S vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 10/7/2026, tổng số tiền ông G, bà S còn nợ Ngân hàng TMCP K là 947.428.670 đồng (trong đó: nợ vay là 889.990.413 đồng + nợ lãi trong hạn là 54.430.142 đồng + nợ lãi chậm trả 1.690.181 đồng + nợ lãi quá hạn là 1.317.937 đồng = 947.428670 đồng).

Do ông G, bà S vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng TMCP K đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để ông G, bà S phải trả số tiền còn nợ nói trên là phù hợp với Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Đối với khoản tiền lãi mà Ngân hàng TMCP K tạm tính đến ngày 10/7/2026. Việc Ngân hàng TMCP K áp dụng mức lãi suất và đề nghị ông G, bà S phải trả là phù hợp với Điều 2 quy định về lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và phù hợp với thỏa thuận lãi suất giữa Ngân hàng với khách hàng được ghi trong hợp đồng tín dụng; Điều 7, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 11/7/2026 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 100/25/HĐTD ngày 27/5/2025 đã ký kết cho đến khi ông G, bà S thanh toán xong khoản nợ.

[2.3] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo khoản vay, ông G, bà S có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 031/24/HĐTC ngày 09/4/2024; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 031/24/HĐTC - 001 ngày 27/5/2025, được công chứng tại Văn phòng C1. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Long An (nay là khu vực V, tỉnh Tây Ninh) đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 257m^2, đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 573948 do ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S đứng tên.

Như vậy, tại thời điểm ông G, bà S thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với Ngân hàng TMCP K thì ông G, bà S có

đầy đủ quyền và điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đúng quy định của pháp luật.

Do đó, trường hợp ông G, bà S không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng nói trên thì tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 257m^2, đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 573948 do ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S đứng tên, được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đại diện của Ngân hàng TMCP K đề nghị thẩm định, xem xét tại chỗ. Việc xem xét thẩm định thửa đất được thế chấp là đúng quy định. Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của Ngân hàng TMCP K được Tòa án chấp nhận nên ông G, bà S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 800.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng nên ông G, bà S liên đới trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 800.000 đồng.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K được chấp nhận nên ông G, bà S phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm; mức án phí là 36.000.000 đồng đối với số tiền 800.000.000 đồng, đối với số tiền vượt trên 800.000.000 đồng mức án phí là 3% và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự ngày 25/6/2025;

Căn cứ Điều 463 và 466 ;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 năm 2010.

Điều 26 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 TMCP K đối với ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S về việc tranh chấp *"Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*".

1.1 Ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K tạm tính đến ngày 10/7/2026, tổng số tiền là 947.428.670 đồng (trong đó: nợ vay là 889.990.413 đồng + nợ lãi trong hạn là 54.430.142 đồng + nợ lãi chậm trả 1.690.181 đồng + nợ lãi quá hạn là 1.317.937 đồng = 947.428670 đồng).

1.2 Lãi suất được tính tiếp tục kể từ ngày 11/7/2026 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 100/25/HĐTD ngày 27/5/2025 cho đến khi ông G, bà S thanh toán xong khoản nợ.

1.3 Trường hợp ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng nói trên, thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 031/24/HĐTC ngày 09/4/2024; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 031/24/HĐTC - 001 ngày 27/5/2025, được công chứng tại Văn phòng C1. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Long An (nay là khu vực V, tỉnh Tây Ninh) đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 1, diện tích 257m^2, đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 573948 do ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S đứng tên được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền 800.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thị Ngọc S phải liên đới chịu 40.722.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP K 20.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003594 ngày 26/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Trường hợp bản án, Quyết định 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh/Khu vực 9;
- Thi hành án dân sự tỉnh;
- Phòng Thi hành án khu vực 9;
- Các đ/s;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lê Văn Hựu