

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11-TÂY NINH**

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

Bản án số: 132/2026/DS - ST

Ngày: 12-5-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11-TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Thượng;

- Ông Trần Hữu Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Đại Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 833/2025/TLST- DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2026/QĐXX-ST ngày 09 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A: địa chỉ trụ sở: Số 442, đường K, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Từ Tiến P - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Từ Tiến P: Ông Nguyễn Đình L - chức vụ: Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 1214/UQ-QLN.24 ngày 06/8/2024).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đình L: Anh Nguyễn Tạ Trung H; chức vụ: Nhân viên xử lý nợ; địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà ACB, 444A-446, C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 2504/UQ-QLN.25 ngày 23/10/2025), có mặt.

Bị đơn:

+ Ông Cao Đăng S, sinh năm 1977; CCCD số: 072077000648; ngày cấp: 16-4-2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1978; CCCD số: 072178000770; ngày cấp: 19-02-2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Cao Đăng S đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số TBI.CN.1689.220523 ngày 22/5/2023 và khế ước nhận nợ số 01-DNA 398151419 ngày 22/5/2023. Số tiền vay: 2.080.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm tám mươi triệu đồng); Mục đích vay: sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động; bổ sung vốn mua bán nông sản; Thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất vay trong hạn 12%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm.

- Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 17/6/2023. Hạn mức thẻ tín dụng: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Lãi suất, phí: Theo Bản các điều khoản và điều kiện sử

dụng thế tín dụng của A – là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thế tín dụng.

Để bảo đảm cho khoản vay, bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Cao Đăng S đã thế chấp tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 45, diện tích 414,5m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 954327, vào sổ cấp GCN CS00312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/01/2017 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TBI.BĐCN.215.080121 ngày 08/01/2021, số công chứng 151, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng X, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 08/01/2021, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-chi nhánh C ngày 08/01/2021.

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 45, diện tích 500,9m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 306285, vào sổ cấp GCN CS02126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/6/2018 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TBI.BĐCN.497.080720 ngày 10/7/2020, số công chứng 3230, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng X, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 10/7/2020, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-chi nhánh C ngày 10/7/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Cao Đăng S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng. Ngày 22/02/2024 Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã chuyển toàn bộ khoản vay chưa thanh toán của ông S, bà T sang nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu: Buộc ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T trả cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 02/04/2026 là 3.073.654.637 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 2.178.930.249 đồng, lãi trong hạn 4.866.630 đồng, lãi quá hạn 889.632.430 đồng, lãi chậm trả 225.332 đồng. Buộc ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A kể từ ngày 03/04/2026 đến ngày trả hết nợ.

Nếu ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 45, diện tích 414,5m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 954327, vào sổ cấp GCN CS00312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/01/2017 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T.

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 45, diện tích 500,9m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 306285, vào sổ cấp GCN CS02126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/6/2018 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/01/2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:*

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của Ngân hàng Thương mại cổ phần A về việc có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng, bà và ông Cao Đăng S có thể chấp Quyền sử dụng đất,

tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 45, diện tích 414,5m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 954327, vào sổ cấp GCN CS00312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/01/2017 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 45, diện tích 500,9m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 306285, vào sổ cấp GCN CS02126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/6/2018 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Từ tháng 3/2024 do làm ăn khó khăn nên bà T và ông S không trả được nợ cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Nay bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 2.178.930.249 đồng và tiền lãi theo các hợp đồng, văn bản đã thỏa thuận. Bà đồng ý xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải kèm theo giấy triệu tập ông Cao Đăng S đến Tòa án để làm việc, nhưng ông S đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ văn bản nào ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng Thương mại cổ phần A yêu cầu ông S, bà T trả số tiền vay và lãi tính đến ngày 12/5/2026 là:

Đối với hợp đồng tín dụng số TBI.CN.1689.220523 ngày 22/5/2023 và khế ước nhận nợ số 01-DNA 398151419 ngày 22/5/2023: Nợ gốc 2.079.999.979 đồng, nợ lãi trong hạn 4.866.630 đồng, nợ lãi quá hạn 845.750.790 đồng; nợ lãi chậm trả 278.665 đồng. Đối với hợp đồng thế tín dụng: Nợ gốc 98.930.261 đồng, nợ lãi là 88.992.995 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi trả xong nợ. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Cao Đăng S cùng có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tổng số tiền là 3.118.819.320 đồng, trong đó vốn gốc là 2.178.930.240 đồng, lãi tính đến ngày 12/5/2026, gồm lãi trong hạn là 4.866.630 đồng; lãi quá hạn là 934.743.785 đồng, lãi chậm trả là 278.665 đồng và buộc ông S, bà T tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 13/5/2026 cho đến khi tất nợ.

Nếu ông S, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi 02 tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

+ Về án phí và chi phí tố tụng: Ông S, bà T phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A khởi kiện yêu cầu ông Cao Đăng S, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm

1978; cư trú tại: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh trả số tiền nợ vay gốc và lãi. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Cao Đăng S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không lý do. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T và ông S.

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

[3.1] Ngân hàng Thương mại Cổ phần A khởi kiện yêu cầu ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T trả số tiền tính đến ngày 12/5/2026 đối với hợp đồng tín dụng số TBI.CN.1689.220523 ngày 22/5/2023 và khế ước nhận nợ số 01-DNA 398151419 ngày 22/5/2023: Nợ gốc 2.079.999.979 đồng, nợ lãi trong hạn 4.866.630 đồng, nợ lãi quá hạn 845.750.790 đồng; nợ lãi chậm trả 278.665 đồng. Đối với hợp đồng thẻ tín dụng: Nợ gốc 98.930.261 đồng, nợ lãi là 88.992.995 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày tiếp theo cho đến khi trả xong nợ. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A Hợp đồng tín dụng số TBI.CN.1689.220523 ngày 22/5/2023 và khế ước nhận nợ số 01-DNA 398151419 ngày 22/5/2023; Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 17/6/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 22/02/2024. Bà Nguyễn Thị Ngọc T thống nhất và đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông S nhưng đương sự không đến Tòa án làm việc nên không có lời trình bày, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

[3.2] Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ tại Ngân hàng, ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T đã thế chấp tài sản là:

+ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 45, diện tích 414,5m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 954327, vào sổ cấp GCN CS00312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/01/2017 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TBI.BĐCN.215.080121 ngày 08/01/2021, số công chứng 151, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng X, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 08/01/2021, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-chi nhánh C ngày 08/01/2021.

+ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 45, diện tích 500,9m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 306285, vào sổ cấp GCN CS02126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/6/2018 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TBI.BĐCN.497.080720 ngày 10/7/2020, số công chứng 3230, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng X, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 10/7/2020, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-chi nhánh C ngày 10/7/2020.

Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu nếu bà T, ông S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án thi hành bản án, kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo là các tài sản thế chấp nêu trên để thu

hồi nợ là phù hợp các điều 299, 317, 320, 321 của Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã nộp tạm ứng xong nên ông S, bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án, bà T, ông S phải chịu 94.376.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 292, 299, 317, 351, 357, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 147, 157 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T:

Buộc ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 12/5/2026 của Hợp đồng cấp tín dụng số TBI.CN.1689.220523 ngày 22/5/2023: tổng cộng là:

2.930.896.064 đồng (hai tỷ chín trăm ba mươi triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn không trăm sáu mươi bốn đồng), trong đó gồm: tiền nợ gốc 2.079.999.979 đồng (hai tỷ không trăm bảy mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi chín đồng), tiền lãi trong hạn 4.866.630 đồng (bốn triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi đồng), tiền lãi quá hạn 845.750.790 đồng (tám trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn bảy trăm chín mươi đồng), tiền lãi chậm trả 278.665 đồng (hai trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

Buộc ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 12/5/2026 của Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân, tổng cộng là: 187.923.256 đồng (một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi ba nghìn hai trăm năm mươi sáu đồng), trong đó gồm: tiền nợ gốc 98.930.261 đồng (chín mươi tám triệu chín trăm ba mươi nghìn hai trăm sáu mươi mốt đồng) và tiền lãi 88.992.995 đồng (tám mươi tám triệu chín trăm chín mươi hai nghìn chín trăm chín mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T 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 số TBI.CN.1689.220523 ngày 22/5/2023; khế ước nhận nợ số 01-DNA 398151419 ngày 22/5/2023; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 17/6/2023; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung ngày 22/5/2023. 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.

Trong trường hợp ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương

mại Cổ phần A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 45, diện tích 414,5m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 954327, vào sổ cấp GCN CS00312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/01/2017 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TBI.BĐCN.215.080121 ngày 08/01/2021, số công chứng 151, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng X, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 08/01/2021, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-chi nhánh C ngày 08/01/2021.

+ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 45, diện tích 500,9m²; địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp D, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 306285, vào sổ cấp GCN CS02126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/6/2018 cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TBI.BĐCN.497.080720 ngày 10/7/2020, số công chứng 3230, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng X, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 10/7/2020, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh-chi nhánh C ngày 10/7/2020.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Trường hợp ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T đã thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có nghĩa vụ giải chấp và trả lại cho ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T một Giấy chứng nhận Quyền sử

dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 954327, vào sổ cấp GCN CS00312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/01/2017 và một Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 306285, vào sổ cấp GCN CS02126 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/6/2018.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã nộp tạm ứng xong nên ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí: Ông Cao Đăng S và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 94.376.000 đồng (chín mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.725.000 đồng (bốn mươi ba triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012196 ngày 14/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 thỏa 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, 7a, 7b 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 khu vực 11;
- THA Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Hồng Hà