

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 – TÂY NINH**

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

Bản án số: 136/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Hải

Bà Lê Thị Kim Uyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Ngân - Thư ký Tòa án, Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 134/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần T.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 4, 5, 6 Toà nhà Thành C, Ô đất P-D17 khu đô thị C, phường Cầu G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: bà Cao Thị Thuý Ng, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần T

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh S, chức vụ: CVCC xử lý nợ; ông Hồ Minh T, chức vụ: quản lý KHCN; ông Nguyễn Trường L, chức vụ: quản lý KHCN; cùng địa chỉ liên hệ: Số 10 Trà Quý Bình, phường Long An, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản uỷ quyền số 368/2025/UQ-PGĐCNLA ngày 18/8/2025). (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: ông Khuru Lạc Tr, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 2/2 Trương Công Đ, ấp Thủ Khoa T, xã Th, tỉnh Tây Ninh.
(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2025, các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần T do ông Hồ Minh T đại diện trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần T và ông Khuru Lạc Tr đã ký kết các hợp đồng sau:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 521.0008/HĐTDHM-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025 và khế ước nhận nợ số 521.0008/2025/KUNN-CN/PGBankLA ngày 10/01/2025, cụ thể nội dung như sau: số tiền vay: 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất cho vay: 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 36 tháng; Phương thức trả nợ: nợ gốc trả một lần vào ngày 12/01/2026; lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/02/2025.

Hợp đồng tín dụng số 521.0010/HĐTD-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025 và khế ước nhận nợ số 521.0010.01/2025/KUNN-CN/PGBankLA ngày 10/01/2025, cụ thể nội dung như sau: số tiền vay: 200.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: mua sắm trang thiết bị, nội thất trong gia đình; Lãi suất cho vay: 12,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 60 tháng; Phương thức trả nợ: nợ gốc trả hàng tháng vào ngày 10, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 10/01/2025; lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/02/2025.

Hợp đồng hạn mức thấu chi số 521.0011/HĐHMTTC-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025, cụ thể nội dung như sau: số tiền cấp hạn mức thấu chi là 50.000.000 đồng gắn với số tài khoản thanh toán số 5210708230162 của ông Khuru Lạc Tr mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần T.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên thì ông Khuru Lạc Tr có ký với Ngân hàng thương mại cổ phần T Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 521.0008/2025/BĐ ngày 09/01/2025 để thế chấp các tài sản gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại khu phố Nhà D, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà D, xã Th, tỉnh Tây Ninh); Diện tích: 52,25m²; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Chủ sở hữu/chủ sử dụng là ông Khuru Lạc Tr theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 562644, Số vào sổ cấp GCN: CS08488 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 28/7/2022 cho bà Đặng Thị Huyền Tr, cập nhập chủ sở hữu/chủ sử dụng cho ông Khuru Lạc Tr ngày 24/10/2022, cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại ấp Nhà D, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà D, xã Th, tỉnh Tây Ninh); Diện tích: 193,6m²; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Chủ sở

hữu/chủ sử dụng là ông Khuru Lạc Tr theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 406207, Sổ vào sổ cấp GCN: CS03824 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 29/12/2017 cho bà Đặng Thị Ngọc H, cấp nhập chủ sở hữu/chủ sử dụng cho ông Khuru Lạc Tr ngày 16/01/2023, cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng thương mại cổ phần T đã giải ngân cho ông Khuru Lạc Tr theo các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với tổng số tiền là: 2.200.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Khuru Lạc Tr đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo cam kết, thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết nên khoản vay trên đã chuyển sang nợ quá hạn.

Cho đến nay ông Khuru Lạc Tr còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần T số tiền nợ vay gốc là 2.246.199.285đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu một trăm chín mươi chín nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng) và tiền lãi tính đến ngày 30/9/2025 là 154.705.549đ (Một trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng). Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 2.400.904.834đ (Hai tỷ bốn trăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng).

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần T yêu cầu ông Khuru Lạc Tr có nghĩa vụ trả số tiền gốc và lãi là 2.400.904.834đ (Hai tỷ bốn trăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng), trong đó nợ gốc là 2.246.199.285đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu một trăm chín mươi chín nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng) và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 154.705.549đ (Một trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng). Yêu cầu ông Khuru Lạc Tr tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng theo mức lãi suất ghi trong các Hợp đồng tín dụng trên số tiền thực nợ kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đồng thời yêu cầu ông Khuru Lạc Tr tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 521.0008/2025/BĐ ngày 09/01/2025 để đảm bảo thi hành án.

* Bị đơn ông Khuru Lạc Tr đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

* Ngày 12/9/2025, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự, việc xác định thẩm quyền, tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ của Tòa án từ khi thụ lý và trong quá trình xét xử tại phiên tòa đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng thương mại cổ phần T với ông Khuru Lạc Tr, bảng chi tiết tính lãi, xác định ông Tr có vay Ngân hàng thương mại cổ phần T tổng số tiền: 2.200.000.000 đồng; hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại khu phố Nhà D, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà D, xã Th, tỉnh Tây Ninh) và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại ấp Nhà D, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà D, xã Th, tỉnh Tây Ninh), cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Khuru Lạc Tr đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết. Tính đến ngày 30/9/2025, ông Tr còn nợ ngân hàng tổng số tiền 2.400.904.834đ (Hai tỷ bốn trăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng), trong đó nợ gốc là 2.246.199.285đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu một trăm chín mươi chín nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng) và nợ lãi là 154.705.549đ (Một trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng). Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc nhưng ông Tr không thanh toán. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tr phải trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong; trường hợp ông Tr không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tr không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không có lời khai thể hiện ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Tr nhưng ông Tr vẫn cố tình trốn tránh. Do đó, việc Ngân hàng thương mại cổ phần T khởi kiện yêu cầu buộc ông Tr phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày đến ngày 30/9/2025 là 2.400.904.834đ (Hai tỷ bốn trăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng), yêu cầu ông Tr tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh sau ngày 30/9/2025 và tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 521.0008/2025/BĐ ngày 09/01/2025 là có căn cứ. Vì vậy, căn cứ vào Điều 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần T.

Ông Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng khác theo quy định, hoàn tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ngân hàng thương mại cổ phần T có đơn khởi kiện đối với ông Khuru Lạc Tr về yêu cầu trả số nợ vay trong hợp đồng vay tài sản. Bị đơn ông Khuru Lạc Tr có nơi cư trú tại xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, bị đơn ông Khuru Lạc Tr đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt. Trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số nợ vay: Theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 521.0008/HĐTDHM-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025, Khế ước nhận nợ số 521.0008/2025/KUNN-CN/PGBankLA ngày 10/01/2025; Hợp đồng tín dụng số 521.0010/HĐTD-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025, Khế ước nhận nợ số 521.0010.01/2025/KUNN-CN/PGBankLA ngày 10/01/2025; Hợp đồng hạn mức thấu chi số 521.0011/HĐHMTTC-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, có căn cứ xác định ông Khuru Lạc Tr và Ngân hàng thương mại cổ phần T đã xác lập với nhau hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự có nội dung: ông Khuru Lạc Tr vay Ngân hàng thương mại cổ phần T tổng số tiền 2.250.000.000đ (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), các bên có thoả thuận thời hạn vay và việc trả lãi đúng theo quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Khuru Lạc Tr đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên khoản vay trên đã chuyển sang nợ quá hạn. Đến nay ông Tr còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần T số tiền 1.711.621.459đ (Một tỷ bảy trăm mười một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng), trong đó nợ vay gốc là 1.099.999.999đ (Một tỷ không trăm chín mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín đồng), tiền lãi tạm tính đến ngày 19/9/2025 là 611.621.460đ (Sáu trăm mười một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm sáu mươi đồng).

Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho ông Tr thể hiện việc Ngân hàng thương mại cổ phần T khởi kiện nhưng ông Tr vắng mặt và không có ý kiến, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thương mại cổ phần T. Do ông Tr vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng vay tài sản nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần T là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc ông Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần T nợ vay gốc là 2.246.199.285đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu một trăm chín mươi chín nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng), tiền lãi tính đến ngày 30/9/2025

là 154.705.549đ (Một trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng). Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 2.400.904.834đ (Hai tỷ bốn trăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng).

[2.2] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 521.0008/HĐTDHM-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025, Hợp đồng tín dụng số 521.0010/HĐTD-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025, Hợp đồng hạn mức thấu chi số 521.0011/HĐHMTTC-CN/PGBankLA ngày 09/01/2025 và các khế ước nhận nợ đã ký kết, ông Khuru Lạc Tr đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 521.0008/2025/BĐ ngày 09/01/2025 với Ngân hàng thương mại cổ phần T, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại khu phố Nhà Dài, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà Dài, xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh) và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại ấp Nhà Dài, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà Dài, xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh), cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu trên. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 521.0008/2025/BĐ ngày 09/01/2025 được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Long công chứng vào ngày 09/01/2025 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh) vào ngày 10/01/2025 là đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thực hiện.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho Ngân hàng thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: ông Khuru Lạc Tr có nghĩa vụ chịu 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Ngân hàng thương mại cổ phần T đã nộp tạm ứng số tiền trên. Do đó, ông Tr có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần T số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

[5] Về án phí: ông Khuru Lạc Tr có nghĩa vụ chịu 80.018.097đ (Tám mươi triệu không trăm mười tám nghìn không trăm chín mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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.

Ngân hàng thương mại cổ phần T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 và Điều 299, Điều 317, Điều 318 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần T về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Khuru Lạc Tr.

1.1. Về số nợ vay: buộc ông Khuru Lạc Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần T số nợ vay gốc là 2.246.199.285đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu một trăm chín mươi chín nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng) và tiền lãi tính đến ngày 30/9/2025 là 154.705.549đ (Một trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm lẻ năm nghìn năm trăm bốn mươi chín đồng). Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 2.400.904.834đ (Hai tỷ bốn trăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/9/2025 ông Khuru Lạc Tr còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. 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.

1.2. Về xử lý tài sản thế chấp: Khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà ông Khuru Lạc Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi, thì các tài sản đã thế chấp để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng thương mại cổ phần T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 521.0008/2025/BĐ ngày 09/01/2025 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần T với ông Khuru Lạc Tr được phát mãi để đảm bảo thi hành án đối với số nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần T, bao gồm:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại khu phố Nhà Dài, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà Dài, xã Thủ Thừa, 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 DG 562644, Số vào sổ cấp GCN: CS08488 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 28/7/2022 cho bà Đặng

Thị Huyền Trân, cấp nhập chủ sở hữu/chủ sử dụng cho ông Khuru Lạc Tr ngày 24/10/2022, cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 6-3, địa chỉ tại ấp Nhà Dài, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là khu phố Nhà Dài, xã Thủ Thừa, 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 CM 406207, Sổ vào sổ cấp GCN: CS03824 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 29/12/2017 cho bà Đặng Thị Ngọc Hân, cấp nhập chủ sở hữu/chủ sử dụng cho ông Khuru Lạc Tr ngày 16/01/2023, cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: ông Khuru Lạc Tr phải chịu 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Ngân hàng thương mại cổ phần T đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông Khuru Lạc Tr có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần T số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

3. Về án phí: ông Khuru Lạc Tr có nghĩa vụ chịu 80.018.097đ (Tám mươi triệu không trăm mười tám nghìn không trăm chín mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.296.229đ (Ba mươi chín triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi chín đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001731 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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 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 1 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Cẩm Nhung

