TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 – TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2025/DS-ST
Ngày: 29/8/2025

Về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – TÂY NINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **VÕ TÒNG QUÂN.**

2. Ông **TRẦN TẤN PHÁT.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **TẠ THỊ THẢO VY** – Thư ký 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 **PHẠM HẢI YẾN** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 337/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2025/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng X.**

Địa chỉ trụ sở chính: số 108 THĐ, Phường CN, Quận HK, Thành phố Hà Nội (nay là số 108 THĐạo, Phường CN, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: (Theo văn bản uỷ quyền lại ngày 259/UQ – CNTNI – TH ngày 19/3/2025):

+ Chị **Nguyễn Thị Minh H,** sinh năm 1984; chức vụ: Phó Giám đốc (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị **Nguyễn Thị Ngọc H1,** sinh năm 1982; chức vụ: Phó phòng – Phòng tổng hợp (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị **Nguyễn Thị Minh T,** sinh năm 1983; chức vụ: Phó phòng bán lẻ (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Anh **Trịnh Nam H2,** sinh năm 1989; chức vụ: Cán bộ - Phòng tổng hợp (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Anh **Tống Thành V,** sinh năm 1983; chức vụ: Phó phòng – Phòng tổng hợp (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Anh **Dương Quốc N,** sinh năm 1995; chức vụ: Cán bộ – Phòng tổng hợp (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: số 247, đường 30/4, kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là số 247, đường 30/4, kp 22, phường TN, tỉnh Tây Ninh).

2. Bị đơn: Anh **Bùi Thế C**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 20, hẻm 5, đường THĐ, kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là số 20, hẻm 5, đường THĐ, kp 22, phường TN, tỉnh Tây Ninh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 3 năm 2025, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng X (sau đây được gọi là Ngân hàng) và anh Bùi Thế C có ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số 1032/2023-HĐCV/NHCT – 660 ngày 23/11/2023, Ngân hàng cho anh C vay số tiền 120.000.000 đồng, mục đích vay để mua bán, làm cửa sắt, lãi suất cho vay là 10,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, có điều chỉnh lãi suất 01 tháng 01 lần, mỗi điều chỉnh sẽ thông báo cho bên vay biết, thời hạn vay 12 tháng (đến ngày 25/11/2024 là hết hạn hợp đồng), phương thức trả lãi hàng tháng vào ngày 15, trả gốc vào ngày kết thúc hợp đồng.

2. Hợp đồng cho vay số 8291/2024-HĐCV/NHCT – 660 ngày 29/02/2024, Ngân hàng cho anh C vay số tiền 1.700.000.000 đồng, mục đích vay để làm cửa sắt, đồ sắt, lãi suất cho vay là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, có điều chỉnh lãi suất 01 tháng 01 lần, mỗi điều chỉnh sẽ thông báo cho bên

vay biết, thời hạn vay 12 tháng (đến ngày 28/02/2025 là hết hạn hợp đồng), phương thức trả lãi hàng tháng vào ngày 15, trả gốc vào ngày kết thúc hợp đồng.

3. Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 13/12/2022, Ngân hàng cấp cho anh C 01 hạn mức tín dụng số tiền 50.000.000 đồng.

Tất cả các khoản vay trên được bảo đảm 01 tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 626 m^2, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 77, đất toạ lạc tại kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là kp 22, phường TN, tỉnh Tây Ninh). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H03557/P1 được UBND thị xã Tây Ninh (sau đó là thành phố Tây Ninh) cấp ngày 13/7/2007.

Về tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ: Ngày 15/02/2022, giữa Ngân hàng với anh C ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số: 22270201/2022/HĐBĐ/NHCT – 660, nội dung thể hiện anh C sử dụng quyền sử dụng đất là tài sản của mình làm tài sản bảo đảm cho tất cả nghĩa vụ trả nợ của anh C đối với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 626 m^2, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 77, đất toạ lạc tại kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là kp 22, phường TN, tỉnh Tây Ninh). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H03557/P1 được UBND thị xã Tây Ninh (sau đó là thành phố Tây Ninh) cấp ngày 13/7/2007. Hợp đồng thế chấp bất động sản giữa hai bên được ký kết trên cơ sở tự nguyện và được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Đối với Hợp đồng cho vay số 1032/2023-HĐCV/NHCT – 660 ngày 23/11/2023, Ngân hàng cho anh C vay số tiền 120.000.000 đồng. Ngày 23/11/2023 ngân hàng giải ngân số tiền trên cho anh C, anh C nhận tiền bằng tiền mặt tại Ngân hàng, sau đó anh C đóng lãi hàng tháng cho Ngân hàng đầy đủ, đến ngày 26/11/2024 là ngày kết thúc hợp đồng, anh C phải có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc cho Ngân hàng nhưng anh C không thực hiện nên khoản nợ trên chuyển sang nợ quá hạn, tính đến thời điểm ngày 29/8/2025, anh C còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 8.963.832 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.325.632 đồng, tổng cộng là 133.289.464 đồng.

- Đối với Hợp đồng cho vay số 8291/2024-HĐCV/NHCT – 660 ngày 29/02/2024, Ngân hàng cho anh C vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngày 29/02/2024 Ngân hàng giải ngân số tiền trên cho anh C, anh C nhận tiền bằng tiền mặt tại Ngân hàng, sau đó anh C đóng lãi hàng tháng cho Ngân hàng đầy đủ, đến

khi quá hạn khoản nợ gốc số tiền 120.000.000 đồng thì anh C không tiếp tục đóng lãi nữa cho đến nay, từ khi kết thúc hợp đồng thì toàn bộ số nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn, tính đến thời điểm ngày 29/8/2025, anh C còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 1.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 126.987.671 đồng, nợ lãi quá hạn là 40.264.406 đồng, tổng cộng là 1.867.252.077 đồng.

- Đối với Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 13/12/2022, Ngân hàng cấp cho anh C 01 hạn mức tín dụng số tiền 50.000.000 đồng, sau khi phát hành thẻ anh C sử dụng thẻ, sau khi khoản nợ của anh C chuyển sang nợ quá hạn thì thẻ của anh C cũng bị khoá, tính đến thời điểm ngày 29/8/2025, anh C còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 44.720.138 đồng, nợ lãi 6.430.465 đồng, phí là 7.414.612 đồng, tổng cộng là 58.565.215 đồng.

Tổng cộng 03 khoản, anh C còn nợ ngân hàng tính đến thời điểm ngày 29/8/2025 là: 2.059.106.756 đồng.

Ngoài các khoản nợ trên thì anh C còn nợ Ngân hàng khoản nợ nào khác.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ vay tính đến ngày 29/8/2025 là: 2.059.106.756 đồng và tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 30/8/2025 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ngân hàng với anh C. Trường hợp anh C không trả được nợ thì đề nghị Toà án phát mãi tài sản theo các hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết giữa Ngân hàng với anh C để hoàn trả nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Bùi Thế C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa án để làm việc, hòa giải, dự phiên họp và tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh, trình bày:

Về thủ tục tố tụng:

Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và các bên đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo

ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Minh H, Nguyễn Thị Ngọc H1, Nguyễn Thị Minh T, anh Trịnh Nam H2, Tống Thành V và Dương Quốc N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn anh Bùi Thế C đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại Điều 227; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 317, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X đối với anh Bùi Thế C. Buộc anh Bùi Thế C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29/8/2025 là 2.059.106.756 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2025 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng với anh C. Trường hợp anh C không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 626 m^2, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 77, đất toạ lạc tại kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H03557/P1 được UBND thị xã Tây Ninh (sau đó là thành phố Tây Ninh) cấp ngày 13/7/2007. Nếu xử lý tài sản thế chấp nhưng không đủ thanh toán thì anh C vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Minh H, Nguyễn Thị Ngọc H1, Nguyễn Thị Minh T, anh Trịnh Nam H2, Tống Thành V và Dương Quốc N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn anh Bùi Thế C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt cả nguyên đơn, bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 227; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng; hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết giữa Ngân hàng với anh C; lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng và các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp có căn cứ xác định việc vay tiền giữa Ngân hàng với anh C là có thật. Do anh C không trả tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện anh C về tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự.

[2]. Ngày 23/11/2023, Ngân hàng cho anh C vay số tiền nợ gốc 120.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 1032/2023-HĐCV/NHCT - 660. Ngày 29/02/2024, Ngân hàng cho anh C vay số tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 28291/2024-HĐCV/NHCT – 660. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho anh C. Sau khi nhận tiền từ Ngân hàng, anh C đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng đến ngày 26/11/2024 là ngày hết hạn hợp đồng của số tiền vay 120.000.000 đồng, anh C không trả nợ cho Ngân hàng nên toàn bộ khoản nợ nay chuyển sang nợ quá hạn. Từ ngày 26/11/2024 cho đến nay, anh C cũng không tiếp tục đóng lãi của khoản nợ 1.700.000.000 đồng. Đến ngày 28/02/2025 thì toàn bộ khoản nợ 1.700.000.000 đồng chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 29/8/2025, đối với hợp đồng tín dụng số: 1032/2023-HĐCV/NHCT – 660 ngày 23/11/2023, anh C còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 8.963.832 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.325.632 đồng, tổng cộng là 133.289.464 đồng. Đối với hợp đồng tín dụng số 28291/2024-HĐCV/NHCT – 660 ngày 29/02/2024, anh C còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 135.951.503 đồng, nợ lãi quá hạn là 44.590.038 đồng, tổng cộng là 1.867.252.077 đồng. Tổng cộng, tính đến ngày 29/8/2025, đối với hai hợp đồng tín dụng, anh C còn nợ Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc là 1.820.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn là 135.951.503 đồng, nợ lãi quá hạn là 44.590.038 đồng, tổng cộng là 2.000.541.541 đồng.

[3]. Ngày 13/12/2022, anh C ký kết với Ngân hàng một Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng, nội dung Ngân hàng cấp cho anh C một hạn mức tín dụng với số tiền 50.000.000 đồng, anh C sử dụng thẻ sau khi thẻ được phát

hành, khi các khoản nợ của anh C chuyển sang nợ quá hạn thì thẻ tín dụng của anh C cũng bị Ngân hàng khóa. Tính đến ngày 29/8/2025, đối với thẻ tín dụng, anh C còn nợ số tiền nợ gốc 44.720.138 đồng, nợ lãi 6.430.465 đồng và nợ phí 7.414.612 đồng, tổng cộng là 58.565.215 đồng.

[4]. Thấy rằng, các hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng giữa Ngân hàng với anh C được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức, nội dung và mục đích đảm bảo các quy định của pháp luật nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Như vậy, tính đến thời điểm ngày 29/8/2025, anh C còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và nợ phí là: 2.059.106.756 đồng.

[5]. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của các khoản nợ trên, giữa anh C và Ngân hàng ký kết 01 hợp đồng thế chấp bất động sản số 22270201/2022/HĐBĐ/NHCT – 660 ngày 15/02/2022. Hợp đồng thế chấp bất động sản giữa anh C và Ngân hàng được ký kết trên cơ sở tự nguyện và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên được pháp luật công nhận và bảo vệ.

[6]. Nội dung hợp đồng thế chấp bất động sản thể hiện anh C sử dụng quyền sử dụng đất là tài sản của mình làm tài sản bảo đảm cho tất cả nghĩa vụ trả nợ của anh C đối với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 626 m^2, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 77, đất toạ lạc tại kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là kp 22, phường TN, tỉnh Tây Ninh). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H03557/P1 được UBND thị xã Tây Ninh (sau đó là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Bùi Thế C ngày 13/7/2007.

[7]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thấy rằng: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/8/2025 là: 2.059.106.756 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2025 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng số 1032/2023-HĐCV/NHCT – 660 ngày 23/11/2023; hợp đồng tín dụng số 8291/2024-HĐCV/NHCT – 660 ngày 29/02/2024 và Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 13/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với anh C. Trường hợp anh C không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ trên thì đề nghị Toà án phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp bất động sản số

22270201/2022/HĐBĐ/NHCT – 660 ngày 15/02/2022 mà hai bên đã ký kết để hoàn trả nợ cho Ngân hàng. Quá trình Toà án giải quyết, anh C đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, dự phiên họp, phiên hòa giải và xét xử, căn cứ vào các hồ sơ vay vốn mà phía Ngân hàng cung cấp, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[8]. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Về án phí: Anh C phải chịu dân sự sơ thẩm đối với số tiền 2.059.106.756 đồng, cụ thể: 72.000.000 đồng + (2% x 59.106.756 đồng) = 73.182.135 đồng, được làm tròn là 73.182.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 292, 295, 298, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng X đối với anh Bùi Thế C về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Anh Bùi Thế C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và phí tính đến ngày 29/8/2025 là 2.059.106.756 đồng (Hai tỷ, không trăm năm mươi chín triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, bảy trăm năm mươi sáu đồng). Trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 1032/2023-HĐCV/NHCT - 660 ngày 23/11/2023: nợ gốc: 120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.963.832 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.325.632 đồng, tổng cộng: 133.289.464 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số số: 28291/2024-HĐCV/NHCT - 660 ngày 29/02/2024: nợ gốc: 1.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 126.987.671 đồng, nợ lãi quá hạn: 40.264.406 đồng, tổng cộng: 1.867.252.077 đồng.

- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân của anh Bùi Thế C ngày 13/12/2022: nợ gốc: 44.720.138 đồng, nợ lãi: 6.430.465 đồng, nợ phí: 7.414.612, tổng cộng: 58.565.215 đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng. 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.

1.3. Sau khi anh Bùi Thế C thanh toán xong nợ cho Ngân hàng X thì Ngân hàng X có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Bùi Thế C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 03557/P1 do UBND thị xã Tây Ninh (sau đó là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Bùi Thế C ngày 13/7/2007, đối với quyền sử dụng đất diện tích 626 m^2, thửa đất số 87, tở bản đồ số 77, đất toạ lạc tại kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là kp 22, phường TN, tỉnh Tây Ninh).

1.4. Trường hợp anh Bùi Thế C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X thì anh Bùi Thế C phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 626 m^2, thửa đất số 87, tở bản đồ số 77, đất toạ lạc tại kp 1, p 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là kp 22, phường TN, tỉnh Tây Ninh), theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 03557/P1 do UBND thị xã Tây Ninh (sau đó là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Bùi Thế C ngày 13/7/2007, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 22270201/2022/HĐBĐ/NHCT – 660 ngày 15/02/2022 được ký kết giữa Ngân hàng X và anh Bùi Thế C.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự:

2.1. Anh Bùi Thế C phải chịu 73.182.000 đồng (Bảy mươi ba triệu, một trăm tám mươi hai ngàn đồng).

2.2. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng X số tiền 35.021.000 đồng (Ba mươi lăm triệu, không trăm hai mươi mốt ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004442 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

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 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.

Ngân hàng X, anh Bùi Thế C vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 10 – Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Phụng