

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: 78/2026/DS-ST

Ngày: 28 - 7 - 2026

V/v tranh chấp “Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tòa: Ông Lê Văn Hựu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Bình Nam.

2. Bà Trần Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: 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: Bà Phạm Thị Bé Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 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 78/2026/QĐXX-ST ngày 11 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP X; Địa chỉ: Tầng H V, số G, đường L, phường S, Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là số B - 29, đường L, phường H, Thành Phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thái H, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Số E Q, phường G, Thành Phố Hồ Chí Minh và anh Đặng Trung T, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Ấp P, xã M, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 557/2025/EIBMP/UQ-KHCN) (*anh T có mặt, anh H vắng mặt*)

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị B, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh (*vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2025, và tại phiên tòa, anh

Đặng Trung T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Huỳnh Thị B vay vốn tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Q – Phòng G theo hợp đồng tín dụng số 2223LAV240061854 ngày 10/7/2024, với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh các mặt hàng nông sản, giải ngân ngày 08/5/2025 theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2223 LDS 250000110, thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 08/5/2026, lãi suất vay là 8,25% 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 và khế ước nhận nợ, kỳ hạn trả nợ gốc, lãi trả hàng tháng, ngày đầu tiên 20/6/2025, ngày cuối cùng là 08/5/2026.

Đồng thời bà B có giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ Quốc tế ký kết ngày 06/9/2023, hạn mức thẻ số tiền là 20.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn hạn mức là 36 tháng.

Để đảm bảo khoản vay, bà Huỳnh Thị B có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2223HĐBĐ202300020 ngày 21/7/2023, được công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An (nay là khu vực C, tỉnh Tây Ninh) đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 10, diện tích 754,8m², đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 196451 do bà Huỳnh Thị B đứng tên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi hàng tháng và gốc nay đã quá hạn như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng TMCP X thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn. Nay Ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Bà Huỳnh Thị B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền tạm tính đến ngày 01/12/2025 là 1.044.574.949 đồng (trong đó: nợ vay là 1.000.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn là 23.243.809 đồng + nợ lãi chậm trả 236.628 đồng + nợ thẻ tín dụng là 19.345.471 đồng + nợ lãi thẻ tín dụng là 1.749.041 đồng = 1.044.574.949 đồng).

2. Bà Huỳnh Thị B phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ lãi phát sinh đối với tiền còn nợ lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong và Hợp đồng sử dụng thẻ Quốc tế và hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 02/12/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bà Huỳnh Thị B 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 287, tờ bản đồ số 10, diện tích 754,8m², đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 196451 do bà Huỳnh Thị B đứng tên, được công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An (nay là khu vực C, tỉnh Tây Ninh).

4. Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán

hết các khoản nợ của bà Huỳnh Thị B cho Ngân hàng TMCP X thì bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả đến khi hết khoản nợ còn lại.

Bà Huỳnh Thị B được Tòa án tổng đạt hợp lệ, nhưng không đến Tòa án, Tòa án tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

Ngân hàng TMCP X khởi kiện bà Huỳnh Thị B 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 là đúng quy định, bị đơn chưa chấp hành.

+ Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án: “Hợp đồng sử dụng thẻ Quốc tế và Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với bà Huỳnh Thị B là đúng quy định. Trong quá trình thực hiện, do bà B vi phạm nghĩa vụ trả lãi hàng tháng và gốc đã quá hạn. Do đó, Ngân hàng TMCP X khởi kiện là có cơ sở. Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 94, 95, 98 Luật Tổ chức tín dụng 2010. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo Hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với bà Huỳnh Thị B, nội dung mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh các mặt hàng nông sản, nhưng bà B không có giấy đăng ký kinh doanh. Do đó, 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 bà Huỳnh Thị B được tổng đạt hợp lệ nhiều lần, nhưng bà B vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà B theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số 2223LAV240061854 ngày 10/7/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với bà Huỳnh Thị B, với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh các mặt hàng nông sản, giải ngân ngày 08/5/2025 theo giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước

nhận nợ số 2223 LDS 250000110, thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 08/5/2026, lãi suất vay là 8,25% 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 và khế ước nhận nợ, kỳ hạn trả nợ gốc, lãi trả hàng tháng, ngày đầu tiên 20/6/2025, ngày cuối cùng là 08/5/2026. Đồng thời bà B có giấy đề nghị phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ Quốc tế ký kết ngày 06/9/2023, hạn mức thẻ số tiền là 20.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn hạn mức là 36 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 bà B vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ lãi và nay số tiền vay đã quá hạn. Mặc dù Ngân hàng đã có thông báo thu hồi nợ trước hạn và nhiều lần nhắc nhở, nhưng bà B vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 01/12/2025, tổng số tiền bà B còn nợ Ngân hàng TMCP X là 1.044.574.949 đồng (trong đó: nợ vay là 1.000.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn là 23.243.809 đồng + nợ lãi chậm trả 236.628 đồng đồng + Nợ thẻ tín dụng là 19.345.471 đồng + Nợ lãi thẻ tín dụng là 1.749.041 đồng = 1.044.574.949 đồng).

Do bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên Ngân hàng TMCP X đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để bà B 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, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Đối với khoản tiền lãi mà Ngân hàng TMCP X yêu cầu bà B phải trả bao gồm tiền lãi đã thỏa thuận là 8,25% năm, lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất vay, lãi suất chậm trả là 10% năm của Hợp đồng tín dụng và tiền lãi của T1 tín dụng tạm tính đến ngày 01/12/2025. Xét thấy: Việc Ngân hàng TMCP X áp dụng mức lãi suất và đề nghị bà B phải trả là phù hợp với Điều 4 quy định về lãi suất được thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả và thỏa thuận về phí, lãi suất khi sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế là phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; 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. Đồng thời, Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 02/12/2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 2223LAV240061854 ngày 10/7/2024, khế ước nhận nợ ngày 08/5/2025 và Hợp đồng sử dụng thẻ Quốc tế ngày 06/9/2023 đã ký kết cho đến khi bà B thanh toán xong khoản nợ.

[2.3] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo khoản vay, bà B có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2223HĐBĐ202300020 ngày 21/7/2023, được công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An (nay là khu vực C, tỉnh Tây Ninh) đối với

thửa đất số 287, tờ bản đồ số 10, diện tích 754,8m², đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 196451 do bà Huỳnh Thị B đứng tên.

Như vậy, tại thời điểm bà B thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với Ngân hàng TMCP X thì bà B 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 bà B 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 287, tờ bản đồ số 10, diện tích 754,8m², đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 196451 do bà Huỳnh Thị B đứng tên, được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của bà Huỳnh Thị B cho Ngân hàng TMCP X thì bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả đến khi hết khoản nợ còn lại.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đại diện của Ngân hàng TMCP X 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 X được Tòa án chấp nhận nên bà B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.300.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng nên bà B trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 1.300.000 đồng.

[4] 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.

[5] 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 X được chấp nhận nên bà B phải 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 X không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP X

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 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 TMCP X đối với bà Huỳnh Thị B về việc tranh chấp "*Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*".

1.1 Bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP X được tạm tính đến ngày 01/12/2025, tổng số tiền là 1.044.574.949 đồng (trong đó: nợ vay là 1.000.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn là 23.243.809 đồng + nợ lãi chậm trả 236.628 đồng + Nợ thẻ tín dụng là 19.345.471 đồng + Nợ lãi thẻ tín dụng đồng là 1.749.041 đồng = 1.044.574.949 đồng).

1.2 Lãi suất được tính tiếp tục kể từ ngày 02/12/2025 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng sử dụng thẻ Quốc tế ngày 06/9/2023 và Hợp đồng tín dụng số 2223LAV240061854 ngày 10/7/2024, khế ước nhận nợ ngày 08/5/2025 cho đến khi bà B thanh toán xong khoản nợ.

1.3 Trường hợp bà Huỳnh Thị B 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 2223 HĐBĐ202300020 ngày 21/7/2023, được công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An (nay là khu vực C, tỉnh Tây Ninh) đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 10, diện tích 754,8m², đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 196451 do bà Huỳnh Thị B đứng tên được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4 Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của bà Huỳnh Thị B cho Ngân hàng TMCP X thì bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả đến khi hết khoản nợ còn lại.

2. Về chi phí xem xét thẩm định: Bà Huỳnh Thị B phải trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 1.300.000 đồng.

3. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị B phải chịu 43.637.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP X không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X 21.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0016094 ngày 22/12/2025 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