

**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: 86/2025/DS-ST
Ngày: 19-9-2025
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:

Bà Lê Thị Đông

Bà Mai Thị Kim Hương

- 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: Bà Phạm Thị Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 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: 125/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q

Địa chỉ trụ sở: Số 25 Lê Đại H, phường H, Thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Số 25 Lê Đại H, phường Lê Đại H, quận H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Thị Thanh H, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Mạc Phong V, ông Trần Trường Gi, cùng chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - TT Xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q, cùng địa chỉ: Số 135 – 137 Hùng V, phường L, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: Số 135 – 137 Hùng V, Phường 6, thành phố T, tỉnh Long An). (Theo văn bản ủy quyền số 4440C/2025/UQ-BĐH.NCB ngày 02/01/2025). (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Bị đơn: bà Trần Huỳnh Ch, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp Bình Tiên 1, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hoà H, huyện Đ, tỉnh Long An). (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Tr, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 120C Tổ 1, Ấp 3, xã Đức Hoà Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là: xã Mỹ H, tỉnh Tây Ninh). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 02 năm 2025, các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q do ông Mạc Phong V đại diện trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần Q và bà Trần Huỳnh Ch đã ký kết Hợp đồng cho vay số 852/21/HĐCV-9378 ngày 29/10/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/852/21/HĐCV-9378 ngày 01/11/2021, cụ thể nội dung như sau: số tiền vay: 1.100.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh); Lãi suất cho vay: 11,5%/năm, kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến hết ngày 01/02/2022, kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi bằng 10%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ; Phương thức trả nợ: nợ gốc trả một lần vào ngày 01/11/2022; lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/11/2021.

Để bảo đảm cho số nợ trên thì bà Trần Huỳnh Ch có ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Q Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 852/21/HĐTC-9378 ngày 29/10/2021 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ H, tỉnh Tây Ninh); Diện tích: 162m²; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; 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 bà Trần Huỳnh Ch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 791638, Sổ vào sổ cấp GCN: CS11888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 29/9/2021 cho ông Nguyễn Minh Đ, cập nhập chủ sở hữu/chủ sử dụng cho bà Trần Huỳnh Ch ngày 29/10/2021. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn Ninh ngày 29/10/2021 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh).

Ngày 01/11/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã giải ngân cho bà Trần Huỳnh Ch theo Hợp đồng cho vay số 852/21/HĐCV-9378 ngày 29/10/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/852/21/HĐCV-9378 ngày 01/11/2021 với số tiền là 1.100.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Huỳnh Ch đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo cam kết, thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết nên khoản vay trên đã chuyển sang nợ quá hạn.

Cho đến nay bà Trần Huỳnh Ch còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 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) và tiền lãi 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). Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 1.711.621.459đ (Một tỷ bảy trăm mười một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng).

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Q yêu cầu bà Trần Huỳnh Ch có nghĩa vụ trả số tiền gốc và lãi là 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 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) và 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). Yêu cầu bà Trần Huỳnh Ch tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng theo mức lãi suất ghi trong Hợp đồng tín dụng trên số tiền thực nợ kể từ ngày 20/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đồng thời yêu cầu bà Trần Huỳnh Ch tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 852/21/HĐTC-9378 ngày 29/10/2021 để đảm bảo thi hành án.

* Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tr trình bày: bà là người đang quản lý sử dụng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh). Thửa đất này trước đây do bà đứng tên chủ sử dụng đất nay đã được chuyển nhượng sang cho bà Trần Huỳnh Ch. Bà không tranh chấp và không có ý kiến đối với việc Tòa án giải quyết vụ án về Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với bà Trần Huỳnh Ch. Bà yêu cầu không tham gia tố tụng giải quyết vụ án và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng Tòa án giải quyết vụ án.

* Bị đơn bà Trần Huỳnh Ch 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 14/8/2025, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin 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 Q với bà Trần Huỳnh Ch bằng chi tiết tính lãi, xác định bà Ch có vay Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền: 1.100.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ H, tỉnh Tây Ninh); Lãi suất cho vay: 11,5%/năm, kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến hết ngày 01/02/2022, kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi bằng 10%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ; Phương thức trả nợ: nợ gốc trả một lần vào ngày 01/11/2022; lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/11/2021. Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q và bà Trần Huỳnh Ch được ký kết hợp pháp, có hiệu lực thi hành.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ H, tỉnh Tây Ninh); Diện tích: 162m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 791638, Số vào sổ cấp GCN: CS11888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 29/9/2021 cho ông Nguyễn Minh Đ, cập nhập chủ sở hữu/chủ sử dụng cho bà Trần Huỳnh Ch ngày 29/10/2021, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 852/21/HĐTC-9378 ngày 29/10/2021 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Huỳnh Ch đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết. Tính đến ngày 19/9/2025, bà Ch còn nợ ngân hàng tổng 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 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) và nợ lãi là 611.621.460đ (Sáu trăm mười một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm sáu mươi đồng). Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc nhưng bà Ch không thanh toán. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Ch phải trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong; trường hợp bà Ch không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa số 950 cùng tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ch 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 bà Ch nhưng bà Ch vẫn cố tình trốn tránh. Do đó, việc Ngân hàng thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu buộc bà Ch phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày đến ngày 19/9/2025 là 1.711.621.459đ (Một tỷ bảy trăm mười một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng), yêu cầu bà Ch tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh sau ngày 19/9/2025 và tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 852/21/HĐTC-9378 ngày 29/10/2021 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 Q. Bà Trần Thị Tr là người đang quản lý sử dụng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 950 xác định không tranh chấp và không có ý kiến đối với việc Tòa án giải quyết vụ án đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp nên không xem xét đề cập đến.

Bà Ch 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 Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ngân hàng thương mại cổ phần Q có đơn khởi kiện đối với bà Trần Huỳnh Ch về yêu cầu trả số nợ vay trong hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh) thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, bị đơn bà Trần Huỳnh Ch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số nợ vay: Theo Hợp đồng cho vay số: 852/21/HĐCV-9378 ngày 29/10/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/852/21/HĐCV-9378 ngày 01/11/2021 có chữ ký của bà Ch và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện: vào ngày 29 tháng 10 năm 2021, bà Trần Huỳnh Ch có vay Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 1.100.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh); Lãi suất cho vay: 11,5%/năm, kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến hết ngày 01/02/2022, kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi bằng 10%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ; Phương thức trả nợ: nợ gốc trả một lần vào ngày 01/11/2022; lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25/11/2021. Ngày 01/11/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã giải ngân đầy đủ số tiền vay cho bà Trần Huỳnh Ch theo Hợp đồng cho vay số: 852/21/HĐCV-9378 ngày 29/10/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/852/21/HĐCV-9378 ngày 01/11/2021 với tổng số tiền là: 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Vì vậy, có căn cứ xác định giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q và bà Ch đã xác lập với nhau hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Huỳnh Ch 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 bà Ch còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q 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 bà Ch thể hiện việc Ngân hàng thương mại cổ phần Q khởi kiện nhưng bà Ch vắng mặt và không có ý kiến, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Do bà Ch vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng vay tài sản nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bà Ch có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q 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 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). Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 1.711.621.459đ (Một tỷ bảy trăm mười một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng).

[2.2] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 852/21/HĐCV-9378 ngày 29/10/2021, bà Trần Huỳnh Ch đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 852/21/HĐTC-9378 ngày 29/10/2021 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh); Diện tích: 162m². Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 852/21/HĐTC-9378 ngày 29/10/2021 được Văn phòng công chứng Võ Văn N công chứng vào ngày 29/10/2021 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh) vào ngày 29/10/2021 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 Q 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.

[2.3] Bà Trần Thị Tr là người đang quản lý sử dụng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ H, tỉnh Tây Ninh) không có tranh chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên nên không xem xét đề cập đến.

[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: bà Trần Huỳnh Ch có nghĩa vụ chịu 10.000.000 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp tạm ứng số tiền trên. Do đó, bà Ch có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 10.000.000 đồng.

[5] Về án phí: bà Ch có nghĩa vụ chịu 63.348.644đ (Sáu mươi ba triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi bốn 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 Q 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 Q.

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 Q về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Trần Huỳnh Ch.

1.1. Về số nợ vay: buộc bà Trần Huỳnh Ch có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số 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) và tiền lãi 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). Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 1.711.621.459đ (Một tỷ bảy trăm mười một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 19/9/2025 bà Trần Huỳnh Ch 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 bà Trần Huỳnh Ch không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi, thì Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 950, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh); Diện tích: 162m²; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; 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 bà Trần Huỳnh Ch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 791638, Số vào sổ cấp GCN: CS11888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 29/9/2021 cho ông Nguyễn Minh Điền, cấp nhập chủ sở hữu/chủ sử dụng cho bà Trần Huỳnh Ch ngày 29/10/2021 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 852/21/HĐTC-9378 ngày 29/10/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với bà Trần Huỳnh Ch được phát mãi để đảm bảo thi hành án đối với số nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

2. Về chi phí tố tụng: bà Trần Huỳnh Ch phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà Trần Huỳnh Ch có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3. Về án phí: bà Trần Huỳnh Ch có nghĩa vụ chịu 63.348.644đ (Sáu mươi ba triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.518.663đ (Hai mươi chín triệu năm trăm mười tám nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001429 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – 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