TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – TÂY NINH** TỈNH TÂY NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 163/2026/DS-ST
Ngày: 28-5-2026
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 3 – TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Vụ
Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nga
Bà Nguyễn Thị Giang Châu

Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1036/2025/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 319/2026/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ trụ sở: 2 N, Phường X, Tp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Cao Ngọc L - Trưởng PGD C. Địa chỉ: E ấp G, xã T, Tp ..

2. Bị đơn: bà Bùi Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2025, các văn bản tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Cao Ngọc L trình bày và yêu cầu:

Bà Bùi Thị T có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền là 2.000.000.000 đồng (bằng chữ: hai tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 202427993193 ngày 24/12/2024 và Giấy nhận nợ số: LD2436000733 ngày

12/12/2024, cụ thể như sau: Bổ sung vốn nuôi bò. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất vay theo giấy nhận nợ. Thời hạn trả nợ vào ngày 25 hàng tháng.

Để bảo đảm khoản vay trên, bà Bùi Thị T đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần S – Phòng G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7776 ngày 25/12/2024 thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích: 902m^2 mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 825331, số vào sổ cấp GCN: CH 070614 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/9/2018 cho bà Bùi Thị T.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Bùi Thị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, mặc dù Ngân hàng nhiều lần đôn đốc nhưng bà Bùi Thị T vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần S. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị T thanh toán cho Ngân hàng số tiền là: 2.167.453.535 đồng, tính đến ngày 28/5/2026, trong đó:

- Dư nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.
- Lãi chuyển quá hạn: 35.718.541 đồng.
- Lãi quá hạn phát sinh: 129.945.206 đồng.
- Lãi phạt quá hạn: 1.789.788 đồng.

2. Buộc bà T trả lãi phát sinh kể từ ngày 29/5/2026 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có).

3. Trong trường hợp bà T không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi ngày toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Bị đơn bà Bùi Thị T trình bày: Bà xác định có vay của Ngân hàng S - PGD Cầu Xáng số tiền vay 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 202427993193 ngày 24/12/2024 và Giấy nhận nợ số: LD2436000733 ngày 12/12/2024 và có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) theo lời trình bày của đại diện ngân hàng là đúng. Qua yêu cầu của nguyên đơn, bà T đồng ý trả số tiền số tiền tính đến ngày 28/5/2026 là 2.167.453.535 đồng, trong đó: Trong đó, tiền gốc là 2.000.000.000 đồng; L1 chuyển quá hạn là 35.718.541 đồng, lãi quá hạn phát sinh là 129.945.206 đồng,

lãi phạt quá hạn là 1.789.788 đồng. Thời gian trả vào tháng 11 năm 2026. Trường hợp không trả được tiền nợ thì bà đồng ý phát mãi các tài sản đã thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: đây là tranh chấp về dân sự giữa pháp nhân với cá nhân, bị đơn là bà Bùi Thị T vay của Ngân hàng thương mại cổ phần S. Bà Bùi Thị T đang cư trú tại ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào nội dung Hợp đồng tín dụng số 202427993193 ngày 24/12/2024 và Giấy nhận nợ số: LD2436000733 ngày 12/12/2024 và lời khai của các đương sự thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập giao kết hợp đồng tín dụng về vay tài sản. Bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận nên quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm, vì vậy nguyên đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết vụ án căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S và bị đơn bà Bùi Thị T có thỏa thuận ký Hợp đồng cho vay số Hợp đồng tín dụng số 202427993193 ngày 24/12/2024 và Giấy nhận nợ số: LD2436000733 ngày 12/12/2024 để đảm bảo khoản vay hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7776 ngày 25/12/2024 thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là xã M, tỉnh Tây Ninh), diện tích: 902m^2 mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 825331, số vào sổ cấp GCN: CH 070614 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/9/2018 cho bà Bùi Thị T.

Sau khi vay tiền bà Bùi Thị T thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay, tiền lãi cho Ngân hàng không đúng theo thỏa thuận đã ký kết. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ, buộc bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền tính đến ngày 28/5/2026 là 2.167.453.535 đồng, trong đó: tiền gốc là 2.000.000.000 đồng; L1 chuyển quá hạn là 35.718.541 đồng, lãi quá hạn phát sinh là 129.945.206 đồng, lãi phạt quá hạn là 1.789.788 đồng.

[4]. Về việc xử lý tài sản thế chấp: bà Bùi Thị T có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7776 ngày 25/12/2024 thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là xã M, tỉnh Tây Ninh), diện tích: 902m^2 mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 825331, số vào sổ cấp GCN: CH 070614 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/9/2018 cho bà Bùi Thị T.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2026 thể hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do bà T xây dựng và đang quản lý sử dụng không phát sinh tài sản của người thứ ba.

Việc thế chấp này có thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, trường hợp bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

[5]. Về chi phí tố tụng: bà Bùi Thị T phải chịu 5.000.000 đồng số tiền này Ngân hàng thương mại cổ phần S đã nộp và chi phí xong, vì vậy bà T có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng bà Bùi Thị T là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên bà T không phải nộp tiền án phí Dân sự sơ thẩm là phù hợp Điều 26, 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 11, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 100; 103 và Điều 193 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 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 S đối với bà Bùi Thị T về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền 2.167.453.535 đồng (hai tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn năm trăm ba mươi lăm đồng), trong đó: tiền gốc là 2.000.000.000 đồng; L1 chuyển quá hạn là 35.718.541 đồng, lãi quá hạn phát sinh là 129.945.206 đồng, lãi phạt quá hạn là 1.789.788 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà T còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Trường hợp bà Bùi Thị T không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay.

Tài sản thế chấp cụ thể là: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích: 902m^2 mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 825331, số vào sổ cấp GCN: CH 070614 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/9/2018 cho bà Bùi Thị T.

(Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7776 ngày 25/12/2024 giữa bà Bùi Thị T và Ngân hàng thương mại cổ phần S).

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì bà Bùi Thị T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Về chi phí tố tụng: bà Bùi Thị T chịu 5.000.000 đồng số tiền này Ngân hàng thương mại cổ phần S đã nộp và chi phí xong, vì vậy bà T có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S.

3. Về án phí: bà Bùi Thị T là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên bà T không phải nộp tiền án phí Dân sự sơ thẩm là phù hợp Điều 26 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.

Ngân hàng thương mại cổ phần S không phải chịu tiền án phí. H lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S là 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015865 ngày 18/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Án xét xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm vụ án.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong 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 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 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Vụ