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: 102/2025/DS-ST
Ngày: 15-8-2025
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 10 - TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Phan Tuyến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát;

2. Ông Nguyễn Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng, Thư ký Tòa án nhân Khu vực 10 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trần Tuyết Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: 2 N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo pháp luật hiện nay: Ông Nguyễn Thanh N; chức vụ: Quyền Tổng Giám đốc theo Quyết định số 3510/2025/QĐ-QTNNL ngày 22/5/2025.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc H1, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh kiêm Trưởng phòng G (theo Quyết định ủy quyền số: 4039/2024/QĐ-PC ngày 27/12/2024 của Tổng giám đốc); vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh năm 1957 và ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1950; cùng địa chỉ: Số F, hẻm G, đường V, khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh). Bà Trần Thị Ngọc Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng Q (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2025); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08-4-2025 của Ngân hàng TMCP S và các lời khai tại Tòa án của người đại diện ông Nguyễn Quốc H1 trình bày:

Ngân hàng TMCP S có ký các Hợp đồng tín dụng với bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q như sau:

- Ngày 05-4-2024 ký Hợp đồng tín dụng số: 202427674502, số tiền vay 3.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh sầu riêng, lãi suất 9,5%/ năm, thời điểm trả hết nợ: 05-4-2025.

- Ngày 13-12-2024 ký Hợp đồng tín dụng số: 202427985136, số tiền vay: 100.000.000 đồng, mục đích: Tiêu dùng, lãi suất 9%/năm, thời điểm trả hết nợ: 13-5-2025.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày giải ngân đầu tiên đến nay bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q đã thanh toán tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số: 202427674502 đến ngày 04-12-2024 (08 kỳ) với số tiền lãi đã nộp là: 180.493.150 đồng; đến kỳ trả lãi tiếp theo ngày 05-01-2025 đến nay, bà Đ ông Q không thanh toán và đối với Hợp đồng tín dụng số: 202427985136 đến kỳ trả lãi ngày 13-01-2025 đến nay cũng không thanh toán tiền lãi. Do bà Đ, ông Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên đã chuyển khoản cấp tín dụng thành nợ quá hạn; tính đến ngày 05-6-2025, bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q có trách nhiệm phải thanh toán nợ 02 hợp đồng trên cho ngân hàng TMCP S tổng số tiền là: 3.265.617.432 đồng (Ba tỷ, hai trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm mười bảy nghìn, bốn trăm ba mươi hai đồng), trong đó: Hợp đồng tín dụng số: 202427674502 là 3.160.921.435 (số nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 89.502.251 đồng, lãi quá hạn 68.794.520 đồng, lãi chậm trả 2.624.664 đồng); Hợp đồng tín dụng số: 202427985136 là 104.695.997 đồng (trong đó nợ gốc là 100.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.723.288 đồng, lãi quá hạn 887.671 đồng, lãi chậm trả 85.038 đồng).

Nghĩa vụ bảo đảm thực hiện trả nợ 02 hợp đồng trên được bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp 202404052287054 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/202404052287054

đối với các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên sau:

1/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR190312, số vào sổ: CS05910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2019, diện tích: 189,2 m^2 (Đất ở tại đô 189,2 m^2), thửa đất số 655, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR373005, số vào sổ: CS05814 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/3/2019, diện tích đất: 400 m^2 (Đất ở tại đô 400 m^2), diện tích nhà ở: 152,74 m^2, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3/ Quyền sử dụng đất số phát hành: U714835, số vào sổ: 00038 do UBND thị xã T cấp ngày 04/02/2002, diện tích: 43,2 m^2 (Đất cây lâu năm 43,2 m^2), thửa đất số 170 (Thửa đất cũ số 89, tờ bản đồ số 8 (tờ bản đồ cũ số 06), tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, làm việc trực tiếp với bà Đ và ông Q có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời cũng tạo điều kiện về mặt thời gian cho bà Đ và ông Q chủ động xử lý tài sản đảm bảo để trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên bà Đ và ông Q vẫn chưa thanh toán.

Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 15/8/2025 là 3.348.851.179 đồng; (trong đó: Nợ gốc 3.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 93.230.137 đồng, lãi quá hạn 151.089.041 đồng, lãi chậm trả 4.532.001 đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 16/8/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng đã ký.

Trường hợp bà Trần Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Hồng Q không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký và buộc bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí phát sinh có liên quan.

- Bị đơn ông Nguyễn Hồng Q trình bày:

Vợ chồng ông có giao dịch với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh G1 các hợp đồng tín dụng sau:

1/ HĐTD số: 202427674502 ký ngày 05/4/2024: Số tiền vay 3.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh sầu riêng, lãi suất 9,5%/ năm, thời

điểm trả hết nợ: 05/4/2025.

2/ HĐTD số: 202427985136 ký ngày 13/12/2024: Số tiền vay: 100.000.000 đồng, mục đích: Tiêu dùng, lãi suất 9%/năm, thời điểm trả hết nợ: 13/5/2025.

Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu vợ chồng ông thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 05/6/2025 là 3.265.617.432 đồng, trong đó: HĐTD số: 202427674502 là 3.160.921.435 đồng (gồm nợ gốc: 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 89.502.251 đồng. lãi quá hạn: 68.794.520 đồng, lãi chậm trả: 2.624.664 đồng) và HĐTD số 202427985136 là 104.695.997 đồng (gồm gồm nợ gốc: 100.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.723.288 đồng. lãi quá hạn: 887.671 đồng, lãi chậm trả: 85.034 đồng). Trong trường hợp ông bà không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo 02 HĐTD đã ký kết. Vợ chồng ông đồng ý thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng, nhưng yêu cầu có thêm thời gian để đối chiếu bảng kê vốn lãi chưa thu của Ngân hàng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, tư cách pháp lý và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; người tham gia Tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung:

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 299 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q. Buộc bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm tính đến ngày 15/8/2025 là 3.348.851.179 đồng; (trong đó: Nợ gốc 3.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 93.230.137 đồng, lãi quá hạn 151.089.041 đồng, lãi chậm trả 4.532.001 đồng) và tiền lãi phát sinh theo các Hợp đồng đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ.

+ Trường hợp bà Đ và ông Q không thanh toán thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

+ Bà Đ và ông Q phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Trần Thị Ngọc Đ vắng mặt có ông Q là người đại diện theo ủy quyền, Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S. Căn cứ vào 02 Hợp đồng tín dụng số: 202427674502 ngày 05-4-2024; Hợp đồng tín dụng số: 202427985136 ngày 13-12-2024; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 202404052287054 ngày 05-4-2024; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/202404052287054 ngày 13-12-2024 và các Giấy nhận nợ số 01, 02, 03, 04 ngày 05-4-2024; số 01 ngày 13-12-2024 giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T1 - Phòng G với bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q đã ký thể hiện:

Ngày 05-4-2024 Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T1 - Phòng G cấp tín dụng cho bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q vay số tiền 3.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh sầu riêng, lãi suất 9%/ năm, ngày trả lãi là ngày 05 hàng tháng, thời hạn cho vay là 12 tháng, thời điểm trả hết nợ ngày đến hạn: 05-4-2025; thời hạn giải ngân chậm nhất ngày 05-5-2024. Ngày 05-4-2024 Ngân hàng đã giải ngân cho bà Đ, ông Quân số tiền 3.000.000.000 đồng theo các Giấy nhận nợ số 01,02,03, và 04 ngày 05-4-2024. Tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 202404052287054 ngày 05-4-2024 gồm các thửa đất số: 655, 171, 170 (thửa đất số cũ 89), tờ bản đồ số 8 (tờ bản đồ số cũ 06); địa chỉ thửa đất: Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; diện tích 632.40 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cụ thể như sau:

1/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR190312, số vào sổ: CS05910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2019, diện tích: 189,2 m^2, thửa đất số 655, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên.

2/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR373005, số vào sổ: CS05814 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/3/2019, diện tích đất: 400 m^2, diện tích nhà ở: 152,74 m^2, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên.

3/ Quyền sử dụng đất số phát hành: U 714835, số vào sổ: 00038 do UBND thị xã T cấp ngày 04/02/2002, diện tích: 43,2 m^2 (Đất cây lâu năm 43,2 m^2), thửa đất số 170 (Thửa đất cũ số 89), tờ bản đồ số 8 (tờ bản đồ cũ số 06), tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Đến ngày 13-12-2024 ký tiếp Hợp đồng tín dụng số: 202427985136, số tiền vay: 100.000.000 đồng, mục đích: Tiêu dùng, lãi suất 9%/năm, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Q, bà Đ theo giấy nhận nợ số: 01 ngày 13/12/2024 số tiền 100.000.000 đồng, ngày trả lãi là ngày 13 hàng tháng, thời hạn cho vay là 5 tháng, thời điểm trả hết nợ ngày đến hạn: 13/5/2025. Tài sản bảo đảm theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/202404052287054 ngày 13/12/2024.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Q, bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần cho ông Q, bà Đ trả nợ nhưng ông Q, bà Đ vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận; tính đến ngày 15/8/2025 là 3.348.851.179 đồng; (trong đó: Nợ gốc 3.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 93.230.137 đồng, lãi quá hạn 151.089.041 đồng, lãi chậm trả 4.532.001 đồng). Nay Ngân hàng yêu cầu ông Q, bà Đ trả số tiền trên và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/8/2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất quy định tại 02 hợp đồng đã ký.

- Trường hợp bà Đ, ông Q không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký và buộc bà Đ, ông Q phải chịu toàn bộ các chi phí phát sinh có liên quan.

[2.1] Còn đối với bị đơn tại bản tự khai và các lời khai tại Tòa án ông Nguyễn Hồng Q trình bày: Thừa nhận vợ chồng ông có giao dịch với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh G1 các hợp đồng tín dụng sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số: 202427674502 ký ngày 05/4/2024: Số tiền vay 3.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh sầu riêng, lãi suất 9,5%/ năm, thời điểm trả hết nợ: 05/4/2025.

2/ Hợp đồng tín dụng số: 202427985136 ký ngày 13/12/2024: Số tiền vay:

100.000.000 đồng, mục đích: Tiêu dùng, lãi suất 9%/năm, thời điểm trả hết nợ: 13/5/2025.

Nay Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông thanh toán nợ; trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Vợ chồng ông đồng ý, nhưng yêu cầu có thêm thời gian để đối chiếu bảng kê vốn lãi chưa thu của Ngân hàng.

[2.2] Xét thấy: Căn cứ vào 02 Hợp đồng tín dụng số: 202427674502 ngày 05-4-2024; Hợp đồng tín dụng số: 202427985136 ngày 13-12-2024; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 202404052287054 ngày 05-4-2024; Bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/202404052287054 ngày 13-12-2024 và các Giấy nhận nợ số 01, 02, 03, 04 ngày 05-4-2024; số 01 ngày 13-12-2024 giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T1 - Phòng G với bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q đã ký. Quá trình thực hiện hợp đồng do ông Q, bà Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận nên Ngân hàng TMCP S đã chuyển sang nợ quá hạn; Ngân hàng đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần cho ông Q, bà Đ trả nợ nhưng vẫn không thực hiện; tính đến ngày 08/4/2025 ông Q, bà Đ có trách nhiệm thanh toán nợ 02 hợp đồng tín dụng trên số tiền là 3.189.069.967 đồng, trong đó Hợp đồng tín dụng số: 202427674502 là 3.095150399 đồng (gồm nợ gốc: 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 89.502.251 đồng, lãi quá hạn: 4.438356 đồng, lãi chậm trả: 1.209792 đồng); Hợp đồng tín dụng số: 202427985136 là 102.919.568 đồng (gồm nợ gốc: 100.000.000 đồng, lãi trong hạn: 2.884.932 đồng, lãi chậm trả: 34.636 đồng).

Ngày 08/4/2025 Ngân hàng TMCP S khởi kiện; quá trình giải quyết vụ án tính đến ngày 15/8/2025 số tiền nợ là 3.348.851.179 đồng; (trong đó: Nợ gốc 3.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 93.230.137 đồng, lãi quá hạn 151.089.041 đồng, lãi chậm trả 4.532.001 đồng). Nay Ngân hàng yêu cầu ông Q, bà Đ trả số tiền trên và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/8/2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng đã ký. Ông Nguyễn Hồng Q thừa nhận và đồng ý thanh toán nợ cho Ngân hàng, nhưng yêu cầu có thêm thời gian để đối chiếu bảng kê vốn lãi chưa thu của Ngân hàng.

[2.3] Cũng như tại Biên bản làm việc ngày 10/12/2024 ông Q, bà Đ cam kết đến ngày 23/12/2024 sẽ đóng lãi đầy đủ cho ngân hàng nếu không thực hiện đúng cam kết thì đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản theo quy định để thu hồi nợ và tại Biên bản làm việc ngày 20/02/2025 ông Q cam kết đến ngày 05/4/2025 ông sẽ

thanh toán hết nợ gốc và lãi quá hạn cho Ngân hàng nếu không thực hiện đúng cam kết thì đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản theo quy định. Do đó có cơ sở Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q.

[3] Xét về chứng cứ: Căn cứ vào 02 Hợp đồng tín dụng số: 202427674502 ngày 05-4-2024; Hợp đồng tín dụng số: 202427985136 ngày 13-12-2024; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 202404052287054 ngày 05-4-2024; Bản Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/202404052287054 ngày 13-12-2024 và các Giấy nhận nợ số 01, 02, 03, 04 ngày 05-4-2024; số 01 ngày 13-12-2024 giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T1 - Phòng G với bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q đã ký do Ngân hàng cung cấp. Quá trình giải quyết vụ án tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 28/5/2025 các bên xác định chứng cứ trên là đúng.

[4] Xét về yêu cầu xem xét thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng, ngày 10/6/2025 Ngân hàng nộp cho Tòa án Báo cáo thẩm định giá bất động sản; biên bản khảo sát hiện trạng Bất động sản (có ghi chú trên phần đất thế chấp có xây dựng nhiều phòng kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ, phía trước giáp đường có 02 kios kinh doanh đây là nơi cư trú của vợ chồng bà Đ, ông Q ngoài ra không có bên thứ ba nào khác) và 02 hợp đồng thuê nhà. Quá trình giải quyết vụ án ông Q thừa nhận và xác định hiện nay không có ai tranh chấp, đại diện Ngân hàng đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên có cơ sở Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q. Buộc bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tính đến ngày 15/8/2025 là 3.348.851.179 đồng; (trong đó: Nợ gốc 3.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 93.230.137 đồng, lãi quá hạn 151.089.041 đồng, lãi chậm trả 4.532.001 đồng). và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng đã ký cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Ông Q, bà Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa số: 655, 171, 170 (thửa đất số cũ 89), tờ bản đồ số 8 (tờ bản đồ số cũ 06); địa chỉ thửa đất: Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; diện tích

632.40 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cụ thể như sau:

1/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR190312, số vào sổ: CS05910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2019, diện tích: 189,2 m^2, thửa đất số 655, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên.

2/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR373005, số vào sổ: CS05814 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/3/2019, diện tích đất: 400 m^2, diện tích nhà ở: 152,74 m^2, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên.

3/ Quyền sử dụng đất số phát hành: U 714835, số vào sổ: 00038 do UBND thị xã T cấp ngày 04/02/2002, diện tích: 443,2 m^2, (Đất cây lâu năm 43,2 m^2), thửa đất số 170 (Thửa đất cũ số 89), tờ bản đồ số 8 (tờ bản đồ cũ số 06), tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q đứng tên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí: Căn cứ 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; ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ngày 04/6/2025 và ngày 05/6/2025 ông Q, bà Đ có đơn xin miễn, giảm án phí theo quy định của pháp luật do đã trên 60 tuổi. Xét thấy căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 bà Đ, ông Q thuộc diện người cao tuổi nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.981.000 đồng theo biên lai thu số: 0004423 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 90; Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 299 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với bà Trần Thị

Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q. Buộc bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tính đến ngày 15/8/2025 là 3.348.851.179 đồng; (trong đó: Nợ gốc 3.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 93.230.137 đồng, lãi quá hạn 151.089.041 đồng, lãi chậm trả 4.532.001 đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng đã ký cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Nguyễn Hồng Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 202404052287054 ngày 05-4-2024; Bản Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/202404052287054 ngày 13-12-2024 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa số: 655, 171, 170 (thửa đất số cũ 89), tờ bản đồ số 8 (tờ bản đồ số cũ 06) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Q, bà Đ đứng tên:

1/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR190312, số vào sổ: CS05910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/4/2019, diện tích: 189,2 m^2, thửa đất số 655, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên.

2/ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR373005, số vào sổ: CS05814 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/3/2019, diện tích đất: 400 m^2, diện tích nhà ở: 152,74 m^2, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q và bà Trần Thị Ngọc Đ đứng tên.

3/ Quyền sử dụng đất số phát hành: U 714835, số vào sổ: 00038 do UBND thị xã T cấp ngày 04/02/2002, diện tích: 443,2 m^2, (Đất cây lâu năm 43,2 m^2), thửa đất số 170 (Thửa đất cũ số 89), tờ bản đồ số 8 (tờ bản đồ cũ số 06), tọa lạc tại: Khu phố F, Phường I, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Hồng Q đứng tên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

2. Kể từ ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Q và bà Đ phải thanh toán số tiền nợ trên cùng khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất của các Hợp đồng do bà Đ, ông Q với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T1 - Phòng G đã ký. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng

thời kỳ của tổ chức tín dụng thì lãi suất khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đ, ông Q được miễn tiền án phí.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.981.000 đồng theo biên lai thu số: 0004423 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Tây Ninh).

4. Báo cho các đương sự biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật. Riêng đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại UBND xã (phường) nơi cư trú.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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; Điều 7 và Điều 9 của Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án Dân sự./.

Nơi nhận:
- PGĐKT TA tỉnh TN;
- VKSND KV10-TN;
- CCTHADS KV10-TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Phan Tuyến