TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12-TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2026/DS-ST.
Ngày: 27/3/2026.
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 12 - TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Phạm Văn Hảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Hoài Hiêm;

2. Ông Nguyễn Quang Phước.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Lan- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Giang -Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12- tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2026/QĐXX-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: Tháp B, 194 Trần Quang Khải, phường H, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê N L, chức vụ: Tổng Giám đốc BIDV.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hồng N1 – Giám đốc Ngân hàng B - Chi nhánh TN.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Phạm Lan P - Chúc vụ: Phó giám đốc – B, Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền số 1907/QĐ-BIDV.TNI ngày 09/10/2025); vắng mặt có đơn xin;

Bị đơn: Bà Trần Như N, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp X, xã L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bà Phạm Lan Phương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng B cấp tín dụng cho bà Trần Như N để vay vốn kinh doanh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/23822674/HĐTD ngày 25 tháng 6 năm 2024 đã ký kết giữa Ngân hàng B với bà Trần Như N, mục đích vay mua bán kinh doanh mỹ phẩm, số tiền vay 5.000.000.000(năm tỷ) đồng, đã giải ngân ngày 25 tháng 6 năm 2024.

Thời hạn cho vay 11 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc vào cuối kỳ.

Bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/4/2025.

Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Như N theo hợp đồng cho vay hạn mức trên gồm:

Tài sản thế chấp: Diện tích 2792.8m^2 (trong đó 769 m^2; đất trồng lúa nước và 400m^2 đất ở nông thôn, 1623,8m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 332; tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ: ấp X, xã L1, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã L, tỉnh Tây Ninh) do bà Trần Như N đứng tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 399478; số vào sổ cấp GCN: CS07188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23822674/ HĐBĐ ngày 25/6/2024.

Hợp đồng thế chấp ngày 25/6/2024 có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Bến Cầu. Sau khi ký kết hợp đồng nêu trên, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận, đã giải ngân tiền vay theo thỏa thuận của bà Trần Như N.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã không thực hiện thỏa thuận đã ký, vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/4/2025, liên tục vi phạm cam kết trả nợ đã xác lập với Ngân hàng. Đến nay, khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức nêu trên của bà N đã chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, làm việc yêu cầu cho bà N thực hiện thanh toán nợ quá hạn nhưng bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng B yêu cầu bà Trần Như N trả cho Ngân hàng B số tiền đến ngày 27/3/2026 là 5.577.701.212. (năm tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm lẻ một nghìn hai trăm mười hai) đồng; trong đó:

Nợ gốc: 5.000.000.000đồng.

Nợ lãi trong hạn: 76.331.349 đồng; lãi quá hạn: 501.369.863 đồng.

Ngân hàng B tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 28/3/2026 cho đến khi bà N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2024/23822674/ HĐTD; Đề nghị Tòa xử lý tài sản bà Trần Như N đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo cho nghĩa vụ của bà N.

Bị đơn bà Trần Như N, không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn, chưa thực hiện đúng quy định Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các Điều 90, 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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.

Đề nghị HĐXX giải quyết vụ án dân sự xem xét, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu tranh chấp Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng B đối với bà Trần Như N.

Buộc bà N phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng B có quyền đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp do bà Trần Như N thế chấp cho Ngân hàng B để đảm bảo cho nghĩa vụ của bà N theo hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký để thu hồi nợ.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: người đại diện hợp pháp nguyên đơn bà Phạm Lan P vắng mặt có đơn xin vắng mặt, bị đơn bà Trần Như N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 25 tháng 6 năm 2024, Ngân hàng B và bà Trần Như N đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/23822674/ HĐTD. Thời hạn cho vay 11 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 8%/năm, trả lãi hàng tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Bà N đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi đến ngày 15/4/2025 thì ngưng không trả lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng nhiều lần nhắc nhở nhưng bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đối với bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà N, vẫn không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không đến Tòa án để

tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử vụ án với những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/23822674/ HĐTD ngày 25/6/2024 giữa Ngân hàng và bà N (BL 31-36); phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ngày 25/6/2024 (BL 20-23) và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23822674/ HĐBĐ ngày 25/6/2024 giữa bà N và Ngân hàng (BL 24-30) có cơ sở xác định bà N có vay của Ngân hàng số tiền 5.000.000.000 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu bà N trả số tiền vay 5.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính tiền lãi của Ngân hàng. Xét thấy, Ngân hàng đã tự chiết tính lãi suất theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 27/3/2026. Cụ thể: Nợ gốc 5.000.000.0000 đồng; nợ trong hạn: 76.331.349 đồng; lãi quá hạn: 501.369.863 đồng. Tổng cộng: 5.577.701.212. (năm tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm lẻ một nghìn hai trăm mười hai) đồng. Đối chiếu với bảng kê tính lãi tiền vay của Ngân hàng nộp cho Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng tính lãi suất đúng hợp đồng tín dụng đã ký kết và mức lãi phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận số tiền lãi do Ngân hàng tự chiết tính đến ngày 27/3/2026 như trên.

Như vậy, tổng cộng nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 27/3/2026, bà N phải trả cho Ngân hàng là 5.577.701.212. (năm tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm lẻ một nghìn hai trăm mười hai) đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày 28/3/2026, bà N còn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng khoản tiền lãi suất quá hạn theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/23822674/ HĐTD ngày 25/6/2024024 giữa Ngân hàng và bà N đối với số nợ gốc 5.000.000.000 đồng đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Xét Hợp đồng thế bất động sản số 01/2024/23822674/ HĐBĐ ngày 25/6/2024 giữa bà N và Ngân hàng (BL 24-30) được Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh công chứng số 1041 quyển số 06/2024 TP/CC – SCC/HĐGD là đúng quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Bến Cầu (BL 20-23) phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 298 của Bộ luật Dân sự nên việc thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Đối với tài sản thế chấp do bà N thế chấp cho Ngân hàng bất động sản do bà N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở để đảm bảo cho nghĩa vụ của bà N. Cụ thể:

Tài sản thế chấp: Diện tích 2792.8m^2 (trong đó 769 m^2; đất trồng lúa nước và 400m^2 đất ở nông thôn, 1623,8m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 332; tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ: ấp X, xã L1, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã L, tỉnh Tây Ninh) do bà Trần Như N đứng tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 399478;

số vào sổ cấp GCN: CS07188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23822674/ HĐBĐ ngày 25/6/2024.

Sẽ được ưu tiên bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ khi bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện quyền sử dụng đất bà N thế chấp cho Ngân hàng đúng số thửa, vị trí đất như bà N đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ thì bà Trần Như N phải có nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu cho Ngân hàng B.

[3] Như phân tích trên thì đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Trần Như N.

[5] Án phí: Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp: Bà Trần Như N phải chịu 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng. Ghi nhận Ngân hàng B đã nộp tiền tạm ứng là 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng và Tòa án đã chi xong nên bà N phải hoàn trả số tiền 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng cho Ngân hàng B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 292, 299, 303, 304, 325, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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 B tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Trần Như N.

2. Buộc bà Trần Như N trả cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi tính đến ngày 27/3/2026 là 5.577.701.212. (năm tỷ năm trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm lẻ một nghìn hai trăm mười hai) đồng; trong đó: Nợ gốc:

5.000.000.000đồng. Nợ lãi trong hạn: 76.331.349 đồng; lãi quá hạn: 501.369.863 đồng

Ngoài ra, kể từ ngày 28/3/2026, bà Trần Như N còn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng B khoản tiền lãi suất quá hạn theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/23822674/ HĐTD ngày 25/6/2024024 giữa Ngân hàng và bà N đối với số nợ gốc 5.000.000.000 đồng đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng 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.

Đối với tài sản thế chấp do bà Trần Như N thế chấp cho Ngân hàng là QSDĐ do bà Trần Như N đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở gồm:

Tài sản thế chấp Diện tích 2792.8m^2 (trong đó 769 m^2; đất trồng lúa nước, 400m^2 đất ở nông thôn, 1623,8m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 332; tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ: ấp X, xã L1, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã L, tỉnh Tây Ninh) do bà Trần Như N đứng tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 399478; số vào sổ cấp GCN: CS07188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23822674/ HĐBĐ ngày 25/6/2024.

Sẽ được ưu tiên bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ khi bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ thì bà Trần Như N phải có nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu cho Ngân hàng B.

3. Án phí: Ngân hàng B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.621.000 (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi mốt nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006929 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Trần Như N phải chịu 113.577.701(Một trăm mười ba triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm lẻ một) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp: Bà Trần Như N phải chịu 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng. Ghi nhận Ngân hàng B đã nộp tiền tạm ứng là 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng và Tòa án đã chi xong nên bà N phải hoàn trả số tiền 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng cho Ngân hàng B.

5. Báo cho Ngân hàng B và bà N có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Văn Hảnh