

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: 54/2026/DS-ST

Ngày: 17 - 6 - 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 toà: Ông Lê Văn Hựu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Danh Văn Hoàng.
- Ông Bùi Đức Hào.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng, Thẩm tra viên 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 toà: Bà Phạm Thị Bé Thơ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 5 năm 2026 và ngày 17 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 9 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 10 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 34/2026/QĐXX-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H; Địa chỉ: Số B, N, phường S, Thành Phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt T, sinh năm: 1998; Địa chỉ: Lầu E, số F, Phạm Ngọc T1, phường X, Thành Phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm: 1998; Địa chỉ: số H - H, Lê Hồng P, phường H, tỉnh Đồng Tháp, Là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2025*) (*Ông T có mặt, ông K vắng mặt*)

2. *Bị đơn:* Ông Lê Thanh P1, sinh năm: 1977 và bà Trần Thị L, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (*vắng mặt*)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trần Thị L1, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (*vắng mặt*)

3.2 Bà Mai Thị Mỹ D, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

3.3 Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

3.4 Ông Trần Chí L2, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 9 năm 2025, bản tự khai ngày 23/4/2026 và tại phiên tòa, ông Nguyễn Viết T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H – Chi nhánh Đ – Phòng G theo hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL01 ngày 10/10/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL2 ngày 13/6/2024 đã ký kết, theo giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 03 ngày 18/6/2024 và số 04 ngày 20/6/2024, chi tiết cụ thể như sau:

HĐTD số	KUNN số	Ngày nhận nợ	Ngày đến hạn	Thời hạn vay	Lãi suất	Số tiền phát vay (đvt:đồng)
26496/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023	26496/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 18/6/2024	19/6/2024	18/5/2025	11 tháng	12%	600.000.000
	26496/23MN/HĐTD/KUNN04 ngày 20/6/2024	21/6/2024	20/5/2025	11 tháng	12%	3.000.000.000

Lãi suất vay cố định 03 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh định kỳ theo quy định của Ngân hàng.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn được áp dụng, kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn

Lãi suất chậm trả: 10% năm và có thể được H điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N và quy định pháp luật theo từng thời kỳ.

Kỳ hạn trả nợ: trả lãi 03 tháng/ 1 lần vào ngày 25 của tháng, ngày trả nợ gốc khi đến hạn.

Mục đích vay: Cho vay nông nghiệp – Bổ sung vốn nuôi cá tra giống – Lưu vụ.

Để đảm bảo khoản vay, bà Trần Thị L1 là mẹ ruột của Trần Thị L có ký

kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19765/23MN/HĐBĐ ngày 06/82019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 19765/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 13/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng 19765/23MN/HĐBĐ/PL 02 ngày 13/6/2024, được công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Tây Ninh) đối với các thửa đất 2010, 2014, 2016, tờ bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163063, AH 163064, AH 163065 cấp ngày 07/12/2006, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2020, ngày 01/02/2021 và ngày 13/01/2023 do bà Trần Thị L1 đứng tên.

Đồng thời, ngày 28/9/2023 bà Trần Thị L1 cam kết thế chấp tài sản chưa hợp lệ, toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bao gồm: Các công trình xây dựng, cây trồng trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất đã và / hoặc chưa được công nhận quyền sở hữu (kể cả các vật phụ gắn liền với phần công trình xây dựng), các khoản hoa lợi, lợi tức phát sinh từ các tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà 02 bên đã ký kết. Ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L không thanh toán các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn và toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn từ ngày 20/5/2025. Sau nhiều lần yêu cầu bà Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 thực hiện nghĩa trả tiền nhưng bà L, ông P1 vẫn không thanh toán.

Nay Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Bà Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 phải có nghĩa vụ liên đới trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/6/2026 là 4.479.622.855 đồng (trong đó: nợ vay là 3.599.784.148 đồng + nợ lãi trong hạn là 108.196.187 đồng + nợ lãi quá hạn là 771.642.520 đồng = 4.479.622.855 đồng).

2. Bà Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 tiếp tục phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ lãi phát sinh đối với tiền còn nợ lại theo mức lãi suất thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 17/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bà Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ vay, gồm các thửa đất 2010, 2014, 2016, tờ bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị L1 đứng tên số AH 163063, AH 163064, AH 163065 cấp ngày 07/12/2006, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2020, ngày 01/02/2021 và ngày 13/01/2023, theo hợp đồng thế chấp số 19765/23MN/ HĐBĐ ngày 06/82019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 19765/23MN/ HĐBĐ/PL01 ngày 13/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng 19765/ 23MN/HĐBĐ/PL 02 ngày 13/6/2024, được công chứng tại Văn phòng C.

4. Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của bà Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H thì bà L, ông P1 vẫn phải có nghĩa vụ liên đới trả đến khi hết khoản nợ còn lại.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/12/2025 và tại phiên tòa ngày 19/5/2026, bị đơn bà Trần Thị L trình bày: Vào năm 2023 vợ chồng có vay của Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H – Chi nhánh Đ – Phòng G số tiền là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Đến hạn, trả nợ gốc và lãi rồi đáo hạn tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng, ký kết các phụ lục hợp đồng tín dụng 01, 02 năm 2024, khế ước nhận nợ số 03, 04 năm 2024 với số tiền vay là 3.600.000.000 đồng. Đồng thời, tiếp tục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 2010, 2014, 2016, tờ bản đồ số 10, do bà Trần Thị L1 đứng tên quyền sử dụng đất. Đến tháng 5 năm 2025 do làm ăn thua lỗ nên không có trả gốc và lãi theo hạn. Nay xin trong thời hạn 70 ngày sẽ trả nợ tất toán cho Ngân hàng, quá hạn không thực hiện thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa ngày 19/5/2026 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 trình bày: Thừa nhận lời trình bày của đại diện Ngân hàng, bà có thể chấp quyền sử dụng đất tại các thửa đất 2010, 2014, 2016, tờ bản đồ số 10, do bà Trần Thị L1 đứng tên để đảm bảo các khoản vay của Trần Thị L, Lê Thanh P1. Nay bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/01/2026 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Mỹ D trình bày: Chồng là Nguyễn Văn B, năm 2017 có thuê nhà của bà L1 để ở. Nay đất và nhà bà L1 thế chấp Ngân hàng thì bà không có tranh chấp, nếu tài sản thế chấp được xử lý thì bà với bà L1 tự thỏa thuận và đồng ý giao trả tài sản lại cho bà L1 để xử lý theo quy định.

Bị đơn ông Lê Thanh P1, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Chí L2 và ông Nguyễn Văn B không đến Tòa án, không cung cấp tài liệu chứng cứ và Tòa án cũng không thu thập được.

Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H khởi kiện ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L và bà Trần Thị L1 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 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 18/6/2024, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/KUNN04 ngày 20/06/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 19765/23MN/HĐBĐ ngày 06/08/2019. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 19765/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 10/10/2023: Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp

đồng số 19765/23MN/HDBD/PL02 ngày 13/06/2024 thì bà Trần Thị L1 có đăng ký thế chấp tài sản gồm các thửa đất số 2010, 1014, 2016, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: xã H, huyện T, tỉnh Long An để đảm bảo khoản vay cho bà L, ông P1 đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Long An. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Long An theo đúng quy định pháp luật.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông P1 và bà L phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/6/2026 là 4.479.622.855 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc: 3.599.784.148 đồng. Số tiền lãi trong hạn: 108.196.187 đồng. Số tiền lãi quá hạn: 771.642.520 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 17/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, nếu ông P1 và bà L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ vay là có căn cứ.

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ các Điều 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 91, Điều 94, Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

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 ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1, ông Trần Chí L2, ông Nguyễn Văn B, được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không vì trở ngại khách quan hay vì sự kiện bất khả kháng; bà Mai Thị Mỹ D có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL01 ngày 10/10/2023 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL2 ngày 13/6/2024 đã ký kết, theo giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 03 ngày 18/6/2024 và số 04 ngày 20/6/2024, chi tiết cụ thể như sau:

HĐTD số	KUNN số	Ngày nhận nợ	Ngày đến hạn	Thời hạn vay	Lãi suất	Số tiền phát vay (đvt:đồng)
26496/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023	26496/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 18/6/2024	19/6/2024	18/5/2025	11 tháng	12%	600.000.000
	26496/23MN/HĐTD/KUNN04 ngày 20/6/2024	21/6/2024	20/5/2025	11 tháng	12%	3.000.000.000

Hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H – Chi nhánh Đ – Phòng G với ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L 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 ông P1, bà L vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo cam kết trong các hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ lãi và đã quá hạn trả nợ gốc vay. Mặc dù Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H đã có thông báo thu hồi nợ trước hạn và nhiều lần nhắc nhở vì hiện nay đã quá hạn, nhưng ông P1, bà L vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 16/6/2026, tổng số tiền ông P1, bà L còn nợ Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H là 4.479.622.855 đồng (trong đó: nợ vay là 3.599.784.148 đồng + nợ lãi trong hạn là 108.196.187 đồng + nợ lãi quá hạn là 771.642.520 đồng = 4.479.622.855 đồng).

Do ông P1, bà L vi phạm các nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để ông P1, bà L 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 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Đối với khoản tiền lãi mà Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H được tạm tính đến ngày 16/6/2026. Xét thấy, việc Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H áp dụng mức lãi suất và đề nghị ông P1, bà L phải trả là phù hợp với Điều 2 quy định về lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và phù hợp với sự thỏa thuận về lãi suất giữa Ngân hàng với khách hàng được ghi trong hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng. Do đó, Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 17/6/2026 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL01 ngày 10/10/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL2 ngày 13/6/2024 và khế ước nhận nợ số 03 ngày 18/6/2024, số 04 ngày 20/6/2024 đã ký kết cho đến khi ông P1, bà L thanh toán xong khoản nợ.

[2.3] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo khoản vay, bà Trần Thị L1 là mẹ

ruột của Trần Thị L có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19765/23MN/HĐBĐ ngày 06/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 19765/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 13/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng 19765/23MN/HĐBĐ/PL 02 ngày 13/6/2024, được công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Long An (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Tây Ninh) đối với các thửa đất 2010, 2014, 2016 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163063, AH 163064, AH 163065 cấp ngày 07/12/2006, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2020, ngày 01/02/2021 và ngày 13/01/2023.

Đồng thời, ngày 28/9/2023 bà Trần Thị L1 cam kết thế chấp tài sản chưa hợp lệ, toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bao gồm: Các công trình xây dựng, cây trồng trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất đã và /hoặc chưa được công nhận quyền sở hữu (kể cả các vật phụ gắn liền với phần công trình xây dựng), các khoản hoa lợi, lợi tức phát sinh từ các tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Như vậy, tại thời điểm bà Trần Thị L1 thực hiện các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H thì bà L1 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 ông P1, bà L không thanh toán khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng nói trên thì tài sản thế chấp quyền sử dụng đất, tại các thửa đất 2010, 2014, 2016 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 163063, AH 163064, AH 163065 cấp ngày 07/12/2006, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2020, ngày 01/02/2021 và ngày 13/01/2023 và tài sản trên đất do bà Trần Thị L1 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 Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H thì bà L, ông P1 vẫn phải có nghĩa vụ liên đới trả đến khi hết khoản nợ còn lại.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đại diện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H đề nghị thẩm định, xem xét tại chỗ. Việc xem xét thẩm định các 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 phát triển Thành Phố H được Tòa án chấp nhận nên ông P1, bà L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.700.000 đồng, Do Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H đã nộp tạm ứng nên ông P1, bà L liên đới trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H số tiền 1.700.000 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 phát triển Thành Phố H được chấp nhận nên ông P1, bà L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm; mức án phí là 112.000.000 đồng đối với số tiền 4.000.000.000 đồng, đối với số tiền vượt trên 4.000.000.000 đồng mức án phí là 0,1% và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H.

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;

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 phát triển Thành Phố H về việc tranh chấp "*Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*" đối với ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L và bà Trần Thị L1.

1.1 Ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H được tạm tính đến ngày 16/6/2026 tổng số tiền là 4.479.622.855 đồng (trong đó: nợ vay là 3.599.784.148 đồng + nợ lãi trong hạn là 108.196.187 đồng + nợ lãi quá hạn là 771.642.520 đồng = 4.479.622.855 đồng).

1.2 Lãi suất được tính tiếp tục kể từ ngày 17/6/2026 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL01 ngày 10/10/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 26496/23MN/HĐTD/PL2 ngày 13/6/2024 và khế ước nhận nợ số 03 ngày 18/6/2024, khế ước nhận nợ số 04 ngày 20/6/2024 cho đến khi ông P1, bà L thanh toán xong khoản nợ.

1.3 Trường hợp bà Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng nói trên, thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 19765/23MN/HĐBĐ ngày 06/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 19765/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 13/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng 19765/23MN/HĐBĐ/PL 02 ngày 13/6/2024 tại các thửa đất 2010, 2014, 2016, từ

bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị L1 đứng tên số AH 163063, AH 163064, AH 163065 cấp ngày 07/12/2006, cập nhật thay đổi ngày 08/01/2020, ngày 01/02/2021 và ngày 13/01/2023, theo hợp đồng thế chấp số 19765/23MN/HĐBĐ ngày 06/8/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 19765/23MN/HĐBĐ/PL01 ngày 13/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng 19765/23MN/HĐBĐ/PL 02 ngày 13/6/2024 do bà Trần Thị L1 đứng tên và theo cam kết thế chấp tài sản ngày 28/9/2023 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 Trần Thị L, ông Lê Thanh P1 cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H thì bà L, ông P1 vẫn phải có nghĩa vụ liên đới trả đến khi hết khoản nợ còn lại.

2. Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Lê Văn P2, bà Trần Thị L liên đới trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H số tiền 1.700.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Lê Thanh P1, bà Trần Thị L phải liên đới chịu 112.779.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành Phố H 55.214.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008678 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo:

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 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 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