

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - TÂY NINH**

Bản án số: 332/2025/DS-ST

Ngày 26 - 11 - 2025

Về tranh chấp: “Hợp đồng tín dụng”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vương Văn Mum.

2. Ông Lê Đình Nhung.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Tấn Lộc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lương Bá Xanh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 346/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty HD; địa chỉ: 19 N. Đ. C. phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thế Q, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Triệu L, chức vụ: Phó Trưởng phòng kinh doanh.

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Trần Văn L1 (theo văn bản ủy quyền số 196/2025/GUQ-HDAMC ngày 19/6/2025) – có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 (hiện đang chấp hành án tại Trại giam LH – Bộ Công an) – có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị Thu H1, sinh năm 1966 – có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: khu phố G, phường TB, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng TM; địa chỉ: 25 Bis N. T. M. K, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu Đ, chức vụ: Tổng Giám đốc – có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

+ Công ty P; địa chỉ: P302, Tầng 3, Số 15 Ngõ 1, phường B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đức D, chức vụ: Giám đốc – có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (có mặt).

+ Bà Hoàng Thị Kim S, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: 80/10/21 N. V. C, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Ấp 2, xã TH, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Công ty HD và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Văn L1 trình bày:

Ngân hàng TM (sau đây gọi tắt là Ngân hàng T) đã cho ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 4650/22MN/HĐTD ngày 10/02/2022, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 4650/22MN/HĐTD/PL01 ngày 14/02/2022 cùng Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4650/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/02/2022, cụ thể như sau: số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Thời hạn vay: 216 tháng (từ ngày 15/02/2022 đến ngày 14/02/2040). Mục đích vay: Cho vay mua bất động sản địa chỉ: thửa đất số 533, tờ bản đồ số 11, 1A ấp 1, xã TH, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất vay trong hạn: 6 tháng đầu tiên: 6%/năm; 6 tháng tiếp theo 8,6%/năm; từ tháng 13 trở đi, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc: kỳ hạn trả nợ gốc: 15.625.000 đồng/tháng, trả vào ngày 15 hàng tháng. Kỳ hạn trả nợ gốc cuối: 15.625.000 đồng; ngày trả nợ đầu tiên: 15/3/2024; ân hạn 24 tháng đầu tiên. Kỳ hạn trả nợ lãi: 01 tháng 01 lần vào ngày 15 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 15/3/2022. Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên gồm: Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 4-21, phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 904986, sổ vào sổ cấp GCN: CS05163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 19/12/2018, cập nhật thay đổi ngày 01/06/2021; tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4-22, phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 708065, sổ vào sổ cấp GCN: CS05192 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2019, cập nhật thay đổi ngày 01/06/2021; tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4-22, phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CT 117670, sổ vào sổ cấp GCN: CS05662 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 24/09/2019, cập nhật thay đổi ngày 20/01/2022; tài sản thứ bốn: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 4-21, phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 904985, sổ vào sổ cấp GCN: CS05164 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 19/12/2018, cập nhật thay đổi ngày 01/06/2021. Cả 04 tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3867/22MN/HĐBĐ ngày 10/02/2022, được Văn phòng công chứng B chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố A, tỉnh Long An ngày 10/02/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà H1 đã trả được 319.592.871 đồng tiền lãi, ông H, bà H1 chưa thanh toán cho Ngân hàng T số tiền gốc nào. Ông H, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T từ ngày 15/6/2023.

Ngày 29/9/2023, Ngân hàng T đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản vay cho Công ty P theo hợp đồng mua bán nợ số 346.09/2023/HĐMBN. Đến ngày 03/01/2024, Công ty P tiếp tục bán toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản vay cho Công ty HD theo Hợp đồng mua bán nợ số 157.01/2024/HĐMBN/HDP-AMC. Như vậy, nay Công ty HD là chủ sở hữu khoản nợ của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1.

Tạm tính đến ngày 26/11/2025, ông H, bà H1 còn nợ Công ty HD số tiền là: 4.171.096.142 đồng, trong đó: nợ gốc: 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 989.017.097 đồng; Lãi quá hạn và lãi chậm trả: 182.079.045 đồng.

Nay Công ty HD yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho Công ty HD số tiền tạm tính đến ngày 26/11/2025 là 4.171.096.142 đồng, trong đó: nợ gốc: 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 989.017.097 đồng; Lãi quá hạn và lãi chậm trả: 182.079.045 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 phải tiếp tục thanh toán cho Công ty HD số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; từ ngày 16/5/2025 cho đến ngày ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 thanh toán dứt điểm nợ vay cho Công ty HD. Trường hợp ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty HD có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 3867/22MN/HĐBĐ ngày 10/02/2022. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 đối với Công ty HD. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty HD.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H xác nhận ông và bà H1 có vay Ngân hàng T số tiền 3.000.000.000 đồng và thế chấp tài sản như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Tiền lãi ông trả cho Ngân hàng đến khoảng tháng 7/2023, mỗi tháng trả khoảng 30.000.000 đồng, tiền gốc ông chưa trả cho Ngân hàng số tiền nào. Nay ông H đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Công ty HD. Trường hợp ông không có khả năng trả nợ thì ông đồng ý giao tài sản thế chấp cho Công ty D để thu hồi nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Thu H1 trình bày:

Bà H1 xác nhận bà và ông H có vay Ngân hàng TM – chi nhánh Long An số tiền 3.000.000.000 đồng và thế chấp 04 thửa đất như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Từ ngày vay đến nay, bà không trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi nào. Riêng ông H có trả nợ cho Ngân hàng hay không thì bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà có ý kiến như sau: hiện bà không có khả năng để trả nợ nên bà đồng ý để Công ty HD phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3867/22MN/HĐBĐ ngày 10/02/2022 để thu hồi nợ cho Công ty HD. Trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì bà không có khả năng để trả nợ tiếp.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị Kim S thống nhất trình bày:

Vào khoảng năm 2020, ông, bà có thế chấp 04 thửa đất trên để vay của ông H số tiền 1.500.000.000 đồng. Sau đó, do làm ăn thất bại ông, bà không có tiền để trả lãi cho ông H nên đã thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho ông H với giá 1.800.000.000 đồng. Số tiền ông, bà đã nhận là 1.500.000.000 đồng nên ông H còn phải thanh toán cho ông, bà số tiền 300.000.000 đồng. Ông H trình bày do kẹt tiền nên hứa sau khi thế chấp Ngân hàng vay được tiền sẽ thanh toán 300.000.000 đồng còn lại cho ông, bà. Đến ngày 14/01/2022 ông H viết giấy nợ cho ông, bà và cam kết chậm nhất là ngày 30/01/2022 sẽ thanh toán 300.000.000 đồng cho ông, bà nhưng sau khi ông H viết giấy nợ xong thì tắt điện thoại di động, ông, bà không liên lạc được với ông H nữa. Từ ngày ông H viết giấy nợ cho ông, bà đến nay, ông, bà không khởi kiện yêu cầu ông H thanh toán số tiền 300.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ, lý do ông, bà không biết ông H ở đâu nên không đi khởi kiện. Nay nếu Công ty HD muốn thu hồi 04 thửa đất trên để thu hồi nợ thì Công ty HD phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 300.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H còn nợ lại ông, bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TM có văn bản trình bày:

Ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 có ký với Ngân hàng TM Hợp đồng tín dụng số 4650/22MN/HĐTD ngày 10/02/2022, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 4650/22MN/HĐTD/PL01 ngày 14/02/2022 cùng Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4650/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/02/2022 để vay số tiền vay: 3.000.000.000 đồng. Do ông H, bà H1 không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng dẫn đến khoản nợ quá hạn. Ngày 29/9/2023, Ngân hàng TM đã

bán toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản vay cho Công ty P theo hợp đồng mua bán nợ số 346.09/2023/HĐMBN nên Công ty P đã trở thành chủ sở hữu mới của khoản nợ. Ngân hàng T không còn bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ nào khác có liên quan đến khoản nợ trên nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty P có văn bản trình bày:

Ngày 03/01/2024, Công ty P đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 cùng toàn bộ biện pháp bảo đảm của khoản vay của ông H, bà H1 cho Công ty HD theo Hợp đồng mua bán nợ số 157.01/2024/HĐMBN/HDP-AMC. Nay Công ty HD là chủ sở hữu khoản nợ của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1. Công ty P không còn bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ nào khác có liên quan đến khoản nợ trên nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh phát biểu ý kiến:

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

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty HD đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

+ Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty HD toàn bộ số tiền nợ gốc là 3.000.000.0000 đồng và nợ lãi theo quy định. Ông H, bà H1 tiếp tục trả lãi quá hạn theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp ông H, bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty HD có 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 .

- Đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: bị đơn ông H, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ngân hàng T và Công ty P vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề

ng nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng với mục đích mua bất động sản nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại khu phố G, phường TB, tỉnh Tây Ninh nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện, giữa ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 và Ngân hàng T có ký Hợp đồng tín dụng số 4650/22MN/HĐTD ngày 10/02/2022, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 4650/22MN/HĐTD/PL01 ngày 14/02/2022 cùng Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4650/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/02/2022, cụ thể như sau: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Thời hạn vay: 216 tháng. Mục đích vay: mua bất động sản. Lãi suất vay trong hạn: 6 tháng đầu tiên: 6%/năm; 6 tháng tiếp theo 8,6%/năm; từ tháng 13 trở đi, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần. Phương thức trả nợ: trả nợ gốc: kỳ hạn trả nợ gốc: 15.625.000 đồng/tháng, trả vào ngày 15 hàng tháng. Kỳ hạn trả nợ gốc cuối: 15.625.000 đồng; ngày trả nợ đầu tiên: 15/3/2024; ân hạn 24 tháng đầu tiên. Kỳ hạn trả nợ lãi: 01 tháng 01 lần vào ngày 15 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 15/3/2022. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 4-21, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14, Tờ bản đồ số 4-22, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 15, Tờ bản đồ số 4-22 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 4-21 cùng tọa lạc tại phường TK, thành phố A, tỉnh Long An. Cả bốn tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3867/22MN/HĐBĐ ngày 10/02/2022, được Văn phòng công chứng B chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố A, Tỉnh Long An ngày 10/02/2022.

Căn cứ bản Chi tiết hợp đồng vay do nguyên đơn cung cấp thể ghiện, tính đến ngày 26/11/2025, ông H, bà H1 mới thanh toán cho Ngân hàng T số tiền lãi là 319.592.871 đồng gồm 319.203.278 đồng lãi trong hạn và 389.548 đồng lãi chậm trả. Ông H, bà H1 ngưng thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T từ ngày 15/6/2023. Sau khi Ngân hàng T bán nợ cho Công ty P và Công ty P tiếp tục bán nợ cho Công ty D, ngày 03/01/2024 Công ty D đã ra Thông báo số 157/2024/TB-AMC yêu cầu thanh toán nợ, thông báo khởi kiện cho ông H, bà H1. Tuy nhiên, ông H, bà H1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty D.

Như vậy, việc ông H, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T khi đến hạn đã vi phạm quy định của Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Việc mua bán nợ giữa Ngân hàng T với Công ty P và việc mua bán nợ giữa Công ty P với Công ty D là hợp pháp. Vì vậy, nay chủ nợ mới là Công ty HD yêu cầu ông H, bà H1 trả tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã

ký kết là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng. Số tiền nợ gốc ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 chưa trả cho Ngân hàng T khoản nào nên tiền gốc ông H, bà H1 phải trả là 3.000.000.000 đồng. Tổng tiền lãi trong hạn từ ngày 15/02/2022 đến ngày 26/11/2025 phải trả là 1.308.220.375 đồng, ông H, bà H1 đã trả được 319.203.278 đồng nên tiền lãi trong hạn ông H, bà H1 còn phải trả là: 989.017.097 đồng. Lãi quá hạn và lãi chậm trả tính từ 15/02/2022 đến ngày 26/11/2025 phải trả là 182.468.593 đồng, ông H, bà H1 đã trả được 389.548 đồng nên lãi quá hạn và lãi chậm trả ông H, bà H1 còn phải trả là: 182.079.045 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho Công ty HD số tiền tạm tính đến ngày 26/11/2025 là 4.171.096.142 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 989.017.097 đồng; lãi quá hạn và lãi chậm trả là 182.079.045 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ kể từ ngày 27/11/2025 cho đến ngày ông H, bà H1 thanh toán dứt điểm nợ vay cho Công ty HD.

Trường hợp ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty HD có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3867/22MN/HĐBĐ ngày 10/02/2022. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 đối với Công ty HD. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty HD.

[3.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị Kim S có ý kiến nếu Công ty HD muốn thu hồi 04 thửa đất trên để thu hồi nợ thì phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 300.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H còn nợ lại ông, bà. Ngày 09/9/2025 Tòa án đã ấn định cho ông T, bà S trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 09/9/2025 phải làm đơn khởi kiện nộp cho Tòa án để Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu của ông, bà nhưng ông, bà không có đơn khởi kiện, không đóng tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu của ông T, bà S. Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng ông H còn nợ ông, bà, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ngân hàng T và Công ty P không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả

cho nguyên đơn theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Án phí được tính như sau:

$112.000.000 \text{ đồng} + (171.096.142 \text{ đồng} \times 01\%) = 113.710.961 \text{ đồng}.$

Ông H là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Bà H1 phải chịu 56.855.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty HD không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng; Điều 299 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HD đối với ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho Công ty HD số tiền tạm tính đến ngày 26/11/2025 là 4.171.096.142 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 989.017.097 đồng; lãi quá hạn là 182.079.045 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị Thu H1 phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ kể từ ngày 27/11/2025 cho đến ngày ông H, bà H1 thanh toán dứt điểm nợ vay cho Công ty HD.

Trường hợp ông H, bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty HD có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 4-21 tọa lạc tại phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 904986, sổ vào sổ cấp GCN: CS05163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 19/12/2018, cập nhật thay đổi ngày 01/06/2021; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4-22 tọa lạc tại phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 708065, sổ vào sổ cấp GCN: CS05192 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2019, cập nhật thay đổi ngày 01/06/2021; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4-22 tọa

lạc tại phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 117670, số vào sổ cấp GCN: CS05662 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 24/09/2019, cập nhật thay đổi ngày 20/01/2022; tài sản thứ bốn: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 4-21 tọa lạc tại phường TK, thành phố A, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 904985, số vào sổ cấp GCN: CS05164 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 19/12/2018, cập nhật thay đổi ngày 01/06/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3867/22MN/HĐBĐ ngày 10/02/2022. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà H1 đối với Công ty HD. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty HD.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Thu H1 phải chịu 56.085.000 (Năm mươi sáu triệu không trăm tám mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty HD 52.336.000 (Năm mươi hai triệu ba trăm ba mươi sáu) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012275 ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh).

3. Về quyền kháng cáo: đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án này 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, 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Yến