

**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 **Nguyễn Thị Bích Vân**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Thanh Văn**.

2. Ông **Hồ Văn Khang**.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông **Trần Hữu Tuấn** - 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:*** Bà **Nguyễn Thị Thanh Thùy** – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 888/2026/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 532/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** (gọi tắt là **Ngân hàng B2**); Địa chỉ: **Tòa nhà H, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lý Hoài V**, chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đình A**, chức vụ: Giám đốc TT QL&THN; Địa chỉ liên hệ: **Số E, đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo Quyết định ủy quyền số 192/26/BVBank/UQ-QL&YHN ngày 02/01/2026); Người do ông **A** ủy quyền lại: Anh **Huỳnh Hữu B**, CCCD số 052099000219, do Cục Cảnh sát cấp ngày 05/12/2024 (Theo Giấy ủy quyền số 1098/26/BVBank/UQ-QL&THN ngày 30/7/2026) (**A B** có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị V1**, sinh năm 1982, CCCD số 072182004150, do **Cục C** về TTXH-BCA cấp ngày 08/4/2021; Địa chỉ: **khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** (đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam số 1, **Công an tỉnh T**); Ông **Trần**

**Thanh M**, sinh ngày 11/4/1985, CCCD số 072085008779, do **Cục C** về TTXH-BCA cấp ngày 08/4/2021; Địa chỉ: **khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh** (Bà **V1**, ông **M** đều có đơn xin vắng mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện ngày 26/3/2026, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** là anh **Huỳnh Hữu B** trình bày:

Ngày 06/12/2024, **Ngân hàng B2** và ông **M**, bà **V1** ký Hợp đồng tín dụng số 0012400038000. Theo thỏa thuận, **Ngân hàng B2** cho ông **M** và bà **V1** vay số tiền 2.300.000.000 đồng, mục đích vay để mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình, thời hạn vay 120 tháng; lãi suất vay được xác định cụ thể tại giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thực hiện hợp đồng, **Ngân hàng B2** đã giải ngân cho ông **M** và bà **V1** số tiền 2.300.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 0012400038000001 ngày 06/12/2024.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông **M** và bà **V1** thế chấp cho **Ngân hàng B2** quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, kể cả tài sản hình thành trong tương lai, đối với các thửa đất số 347, 369, 370, 389, 390, 413, 430, tờ bản đồ số 19 và các thửa đất số 423, 448, 475, tờ bản đồ số 20, cùng tọa lạc tại **ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh** (nay là **khu phố X, phường G, tỉnh Tây Ninh**). Các tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0012400038100 ngày 06/12/2024, số công chứng 2547, quyền số 13/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Văn phòng C1**, tỉnh Tây Ninh chứng nhận và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **G, tỉnh Tây Ninh** cùng ngày 06/12/2024.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **M** và bà **V1** không thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ trả nợ. Mặc dù **Ngân hàng B2** đã nhiều lần liên hệ, đôn đốc nhưng ông **M** và bà **V1** vẫn không thanh toán đầy đủ khoản nợ. Tính đến ngày 07/9/2026, ông **M** và bà **V1** chỉ thanh toán tổng cộng 249.910.625 đồng, gồm 108.800.012 đồng tiền gốc và 141.110.613 đồng tiền lãi.

Tính đến ngày 07/9/2026, ông **M** và bà **V1** còn nợ **Ngân hàng B2** tổng số tiền 2.451.850.963 đồng, gồm nợ gốc 2.191.199.988 đồng, lãi trong hạn 234.193.450 đồng, lãi quá hạn 14.081.865 đồng và lãi chậm trả lãi 12.375.660 đồng.

Do đó, **Ngân hàng B2** khởi kiện, yêu cầu ông **M** và bà **V1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng B2** tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/9/2026 là 2.451.850.963 đồng, gồm nợ gốc 2.191.199.988 đồng và nợ lãi 260.650.975 đồng; đồng thời tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín

dụng, giấy nhận nợ và các cam kết đã ký với **Ngân hàng B2** kể từ ngày 08/9/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông **M** và bà **V1** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, **Ngân hàng B2** yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông **M** và bà **V1** phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu cho **Ngân hàng B2**.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2026, bị đơn ông **Trần Thanh M** trình bày:

Ông **M** và bà **V1** là vợ chồng, đăng ký kết hôn vào tháng 4/2013 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh) và hiện vẫn còn quan hệ hôn nhân.

Ông **M** thừa nhận ngày 06/12/2024, ông và bà **V1** có ký Hợp đồng tín dụng số 0012400038000 với **Ngân hàng B2** và ký giấy Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ cùng ngày 06/12/2024. Khi ký hợp đồng, ông **M** không đọc nội dung vì tin tưởng bà **V1**. Bà **V1** nói vay tiền để làm ăn và yêu cầu ông **M** đến ngân hàng ký nên ông đồng ý. Ông **Minh xác N** chữ ký, chữ viết trên hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ là của vợ chồng ông.

**Ngân hàng B2** đã giải ngân đủ số tiền 2.300.000.000 đồng cho bà **V1**. Việc giải ngân, nhận và sử dụng tiền do bà **V1** trực tiếp thực hiện nên ông **M** không nhớ hình thức giải ngân. Theo ông **M**, mục đích vay tiền là để bà **V1** làm ăn, mua bán đất và có sử dụng một phần để trang trải cho gia đình.

Việc thanh toán nợ cho ngân hàng cũng do bà **V1** trực tiếp thực hiện nên ông **M** không biết cụ thể số lần và số tiền đã thanh toán. Tuy nhiên, ông **M** thừa nhận vợ chồng ông còn nợ **Ngân hàng B2** và đồng ý với số nợ gốc do **Ngân hàng B2** xác định là 2.191.199.988 đồng. Đối với tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả, ông **M** đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản bảo đảm, ông **Minh xác N** vợ chồng ông có ký Hợp đồng thế chấp số 0012400038100 ngày 06/12/2024. Việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện và ông **M** xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Trong các thửa đất đã thế chấp, các thửa số 423, 448 và 475 do một mình ông **M** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 286394, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 10/5/2024 cho ông **M** đứng tên). Các thửa đất còn lại do vợ chồng ông cùng đứng tên (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 286363, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh**

T cấp ngày 09/02/2023 cho ông M, bà V1 cùng đứng tên). Tuy nhiên, ông M xác định toàn bộ các quyền sử dụng đất đã thế chấp đều là tài sản chung của vợ chồng, không phải tài sản riêng của ông.

Sau khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng B2, vợ chồng ông không chuyển nhượng bằng miệng hoặc bằng giấy tay các quyền sử dụng đất này cho người khác. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do Ngân hàng B2 giữ. Không có người khác góp tiền tạo lập tài sản thế chấp, không có ai tranh chấp quyền sử dụng đất hoặc yêu cầu chia tài sản chung đối với các tài sản này.

Ông hiện làm ruộng, thu nhập không ổn định. Ngoài các tài sản đã thế chấp, vợ chồng ông không còn tài sản nào khác ở bên ngoài do các tài sản khác cũng đã được bà V1 thế chấp cho ngân hàng. Do vậy, nay ông M đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B2.

- Tại Bản tự khai đề ngày 24/7/2026, bị đơn bà Trần Thị V1 trình bày: Bà thống nhất việc bà và ông M có vay tiền của Ngân hàng B2 và có thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay. Bà V1 thừa nhận nghĩa vụ trả nợ và đồng ý thanh toán cho Ngân hàng B2 toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B2.

Trường hợp bà V1 và ông M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bà V1 đồng ý xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng B2 thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Do bà V1 đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam số 1, Công an tỉnh T nên bà có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

**Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:** (i) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; (ii) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; (iii) Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

**Về việc giải quyết vụ án:** Căn cứ các Điều 117, 278, 282, 288, 298, 299, 323, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TAND tối cao, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP B1 (BV B2) đối với bà Trần Thị V1 và ông Trần Thanh M về thực hiện nghĩa vụ trả tổng số tiền nợ gốc 2.191.199.988 đồng và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký đúng quy định pháp luật.

Trường hợp ông M và bà V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ theo quy định.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định: Đương sự phải chịu theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Bị đơn bà V1 hiện đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam số 1, Công an tỉnh T. Ông M và bà V1 đều đã có lời khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông M và bà V1.

### **[2] Về nội dung vụ án:**

#### **[2.1] Về yêu cầu thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng:**

Xét Hợp đồng tín dụng số 0012400038000 ngày 06/12/2024 và Giấy nhận nợ số 0012400038000001 ngày 06/12/2024 được ký kết giữa Ngân hàng B2 với ông M, bà V1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, các bên có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nội dung thỏa thuận về việc cấp tín dụng, sử dụng vốn vay và nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc, lãi phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 102 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024. Vì vậy, Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận.

Theo đó, Ngân hàng B2 đã giải ngân đủ số tiền 2.300.000.000 đồng cho ông M, bà V1 theo Giấy nhận nợ số 0012400038000001 ngày 06/12/2024. Quá trình giải quyết vụ án, ông M và bà V1 đều thừa nhận việc ký hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, việc Ngân hàng B2 đã giải ngân khoản vay và thừa nhận còn nghĩa vụ trả nợ. Ông Minh xác N chữ ký, chữ viết trên hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ là của vợ chồng ông, ông đồng ý với số nợ gốc do Ngân hàng B2 xác định là

2.191.199.988 đồng và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B2 (bút lục 89 – 91). Tại Bản tự khai ngày 24/7/2026 (bút lục 88), bà V1 cũng thừa nhận khoản vay, nghĩa vụ trả nợ và đồng ý thanh toán toàn bộ nợ gốc, tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B2. Do đó, việc ông M, bà V1 ký kết hợp đồng tín dụng, nhận số tiền vay 2.300.000.000 đồng và còn nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng B2 là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M và bà V1 không thanh toán nợ đầy đủ, đúng thời hạn theo thỏa thuận. Tính đến ngày 07/9/2026, ông M và bà V1 đã thanh toán tổng cộng 249.910.625 đồng, gồm 108.800.012 đồng tiền gốc và 141.110.613 đồng tiền lãi, còn nợ gốc 2.191.199.988 đồng. Theo quy định tại khoản 6 Điều 102 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, khách hàng có nghĩa vụ sử dụng vốn vay đúng mục đích đã cam kết, hoàn trả nợ gốc, lãi, phí đầy đủ, đúng hạn theo thỏa thuận. Đồng thời, theo các Điều 351 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên vay có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự theo quy định.

Như vậy, Ngân hàng B2 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân theo hợp đồng, trong khi ông M và bà V1 không thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ trả nợ, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 0012400038000 ngày 06/12/2024. Mặt khác, ông M, bà V1 đều thừa nhận khoản vay, số tiền nợ và đồng ý thanh toán theo yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng B2 buộc ông M và bà V1 thanh toán số tiền nợ gốc 2.191.199.988 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

**[2.2] Về tiền lãi:** Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ có thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và lãi chậm trả. Đây là khoản vay của tổ chức tín dụng nên lãi suất được thực hiện theo thỏa thuận và quy định của pháp luật về hoạt động tín dụng.

Tính đến hết ngày 07/9/2026, ông M và bà V1 còn nợ tiền lãi 260.650.075 đồng, gồm: Lãi trong hạn 234.193.450 đồng, lãi quá hạn 14.081.865 đồng và lãi chậm trả 12.375.660 đồng. Ông M không tranh chấp cách tính lãi, bà V1 đồng ý thanh toán theo yêu cầu của Ngân hàng B2. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về khoản tiền lãi nêu trên.

Kể từ ngày 08/9/2026 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông M và bà V1 còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất và cơ chế điều chỉnh lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và các thỏa thuận có liên quan.

***[2.3] Về Hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:***

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, ngày 06/12/2024, ông **M** và bà **V1** ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0012400038100, số công chứng 2547, quyền số 13/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó ông **M**, bà **V1**:

(i) Thế chấp cho **Ngân hàng B2** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 347, diện tích 798,2m<sup>2</sup>; thửa 369, diện tích 692,9m<sup>2</sup>; thửa 370, diện tích 378,9m<sup>2</sup>; thửa 389, diện tích 468,3m<sup>2</sup>; thửa 390, diện tích 670,5m<sup>2</sup>; thửa 413, diện tích 354,6m<sup>2</sup>; thửa 430, diện tích 538,1m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **khu phố X, phường G, tỉnh Tây Ninh** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 286363, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07178, được **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 09/02/2023 cho ông **M** và bà **V1** đứng tên);

(ii) Thế chấp cho **Ngân hàng B2** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 423, diện tích 811,5m<sup>2</sup>; thửa 448, diện tích 775,1m<sup>2</sup>; thửa 475, diện tích 949,6m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 20, tọa lạc **khu phố X, phường G, tỉnh Tây Ninh** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 286394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07182, được **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 10/5/2024 cho ông **M** đứng tên).

Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, được công chứng tại **Văn phòng C1** và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực **G, tỉnh Tây Ninh** cùng ngày 06/12/2024. Ông **M** thừa nhận vợ chồng ông tự nguyện ký hợp đồng thế chấp, xác định hợp đồng có hiệu lực và toàn bộ các quyền sử dụng đất thế chấp là tài sản chung của vợ chồng; không có người khác góp tiền tạo lập, không chuyển nhượng cho người khác và không có tranh chấp đối với các tài sản này. Bà **V1** cũng thừa nhận việc thế chấp và đồng ý xử lý tài sản thế chấp nếu vợ chồng bà **V1** không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0012400038100 ngày 06/12/2024 được các bên tự nguyện giao kết; tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp; hợp đồng được công chứng và đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Do ông **M** và bà **V1** vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên **BV B2** yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán thì ông **M** và bà **V1** tiếp tục thanh toán phần nợ còn thiếu. Xét yêu cầu này có căn cứ, phù hợp với các Điều 292, 295, 298, 299, 317, 318, 319 và 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[3] Về chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của **Ngân hàng B2** được chấp nhận nên ông **M**, bà **V1** phải chịu chi phí này theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025. **Ngân hàng B2** đã nộp tạm ứng nên căn cứ khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, ông **M**, bà **V1** có nghĩa vụ hoàn trả cho **Ngân hàng B2** số tiền 3.000.000 đồng.

**[4]** Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[5]** Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng B2** được chấp nhận nên ông **M**, bà **V1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025 và khoản 2 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 Điều 117, 278, 282, 288, 292, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 100, 102, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Các Điều 147, 157, 158, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; 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 nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** đối với bị đơn ông **Trần Thanh M**, bà **Trần Thị V1** về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông **Trần Thanh M** và bà **Trần Thị V1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** các khoản tiền tính đến ngày 07/9/2026, gồm: Nợ gốc 2.191.199.988 đồng; Lãi trong hạn 234.193.450 đồng; Lãi quá hạn 14.081.865 đồng; Lãi chậm trả lãi 12.375.660 đồng. Tổng cộng là 2.451.850.963 đồng (Hai tỷ bốn trăm năm mươi một triệu tám trăm năm mươi nghìn chín trăm sáu mươi ba đồng).

Kể từ ngày 08/9/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông **Trần Thanh M** và bà **Trần Thị V1** còn phải tiếp tục thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền dư nợ chưa thanh

toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 001240003800 ngày 06/12/2024, Giấy nhận nợ số 0012400038000001 ngày 06/12/2024 và các thỏa thuận có liên quan.

Trường hợp ông **Trần Thanh M** và bà **Trần Thị V1** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0012400038100 ngày 06/12/2024, số công chứng 2547, quyền số 13/2024/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ, gồm:

(i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 347, diện tích 798,2m<sup>2</sup>; thửa số 369, diện tích 692,9m<sup>2</sup>; thửa số 370, diện tích 378,9m<sup>2</sup>; thửa số 389, diện tích 468,3m<sup>2</sup>; thửa số 390, diện tích 670,5m<sup>2</sup>; thửa số 413, diện tích 354,6m<sup>2</sup>; thửa số 430, diện tích 538,1m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 286363, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07178, cấp ngày 09/02/2023 cho ông **Trần Thanh M** và bà **Trần Thị V1** đứng tên;

(ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 423, diện tích 811,5m<sup>2</sup>; thửa số 448, diện tích 775,1m<sup>2</sup>; thửa số 475, diện tích 949,6m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 286394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07182, cấp ngày 10/5/2024 cho ông **Trần Thanh M** đứng tên.

Các tài sản thế chấp nêu trên tọa lạc tại **khú phố X, phường G, tỉnh Tây Ninh**, cùng toàn bộ tài sản thuộc phạm vi thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0012400038100 ngày 06/12/2024.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ đối với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** thì ông **Trần Thanh M** và bà **Trần Thị V1** có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ.

**2. Về chi phí tố tụng:** Ông **Trần Thanh M**, bà **Trần Thị V1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Kể từ ngày **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **Trần Thanh M** và bà **Trần Thị V1** không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông **Trần Thanh M** và bà **Trần Thị V1** còn phải trả cho **Ngân hàng Thương**

**mại Cổ phần B1** số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Trần Thanh M**, bà **Trần Thị V1** phải chịu 81.037.000 đồng (**T** mười một triệu không trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Tây Ninh hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 39.405.000 đồng (Ba mươi chín triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013272 ngày 11/6/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Tây Ninh.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp 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 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Bích V2**