TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2025/DS-ST
Ngày: 15-9-2025
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 11 – TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Oanh Kiều.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Nghĩa;

2. Ông Lâm Ninh Quốc Hậu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh *tham gia phiên tòa:* bà Nguyễn Lâm Hà Thuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2025 về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2025/QĐXX-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kiên Long. Địa chỉ trụ sở chính: 40-42-44 Phạm Hồng Thái, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (nay là Số 40-42-44 đường Phạm Hồng Thái, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang).

Địa chỉ liên hệ: số 683 Cách mạng tháng 8, Phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Ngọc Minh - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị là đại diện theo pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc Minh: ông Lê Trung Việt - Chức danh: Giám đốc Văn phòng đại diện Kienlongbank tại Thành phố Hồ Chí Minh Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024.

Người được ông Lê Trung Việt ủy quyền lại: Anh Vương Hải Linh – Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực - Phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Kiên Long, địa chỉ liên hệ: 98-108A, Cách mạng tháng 8, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 01 năm 2025); vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thu Hà, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tây, huyện Tân Biên (nay là ấp Thạnh Trung, xã Tân Biên) tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/03/2022, bà Trần Thu Hà ký hợp đồng tín dụng số 128/22/HĐTD-9213 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 38436753/KUNN.CN ngày 05/3/2022 với Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 950.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa; lãi suất vay 11,5%/ năm cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần từ ngày giải ngân, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất lãi chậm trả: 10%/ năm. Kỳ hạn trả lãi vay: Ngày 05 hàng tháng, ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 05/4/2022.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Hà đủ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng 950.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Hà vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD kết thúc kỳ hạn vay bà Hà vi phạm nghĩa vụ không trả nợ gốc số tiền 950.000.000 đồng và không trả lãi từ ngày 05/3/2023.

- Ngoài ra ngày 04/3/2022, Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long và bà Trần Thu Hà ký giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế KIENLONGBANK số 129/22/BĐ/2700-05974, hạng thẻ: JCB CREDIT CLASSIC – TSBĐ KHAC, hạn mức sử dụng: 20.000.000 đồng; số thẻ: 4036******8722 và 3564******0274, số tài khoản thẻ: 00000000000000080727, mục đích vay: tiêu dùng; giải ngân ngày 05/5/2022; thời hạn vay: 36 tháng; lãi suất cho vay: 21,0%/ năm; lãi suất chậm trả: 3,5%/năm, phí vượt hạn mức: 0,075%/ ngày, kỳ hạn trả lãi vay: hàng tháng, các ngày trả lãi vay là ngày 05 hàng tháng.

Sau khi được cấp thẻ tín dụng, bà Hà đã phát sinh thực hiện các giao dịch thẻ tín dụng. Tuy nhiên, từ kỳ thanh toán ngày 11/12/2022, bà Hà không thanh toán tiền cho Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Hà có nghĩa vụ trả số tiền thanh toán nợ gốc số tiền 13.817.498 đồng, tiền lãi, phí tính đến ngày 15/9/2025 là 22.423.001 đồng, tổng cộng 36.240.499 đồng, yêu cầu trả tiền lãi từ ngày 16/9/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng đến khi thanh toán nợ xong.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ, bà Hà và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 128/22/HĐTC-BĐS/2700-9213 ngày 04/3/2022 đối với quyền sử dụng đất diện tích 695 m² (mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT) 200 m², thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm (CLN) 495

m², thời hạn sử dụng đất: 01/07/2057); quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 146,7 m², diện tích sàn 146,7 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tây, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 428162; Số vào sổ cấp GCN: CS 05041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/06/2018, chủ sở hữu bà Trần Thu Hà). Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Trần Thu Hà thanh toán tiền gốc, lãi tính đến ngày 15/9/2025 là 1.582.366.641 đồng và yêu cầu trả tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 16/9/2025 theo quy định tại hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà Hà không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 128/22/HĐTC-BĐS/2700-9213 ngày 04/3/2022 để thanh toán nợ cho ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị Trần Thu Hà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình và cung cấp lời khai đối với yêu cầu của nguyên đơn, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: 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, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, lập hồ sơ vụ án theo quy định; xác định quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, người tham gia tố tụng; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án; thực hiện đúng thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng không có lý do.

Về giải quyết vụ án: Từ phân tích trên căn cứ các điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; các điều 317, 318, 323 của Bô luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên Long đối với bà Trần Thu Hà về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng";

- Buộc bà Trần Thu Hà trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền nợ gốc hợp đồng tín dụng số 128/22/HĐTD-9213 ngày 04/3/2022 là 950.000.000 đồng;

tiền lãi và tiền lãi phạt phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng đã ký kết.

- Buộc bà Trần Thu Hà trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền nợ gốc còn lại khoản vay thẻ tín dụng hạn mức 20.000.000đồng, tiền lãi, phí, tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng đã ký kết.

- Bà Trần Thu Hà không trả được cho Ngân hàng TMCP Kiên Long số tiền trên và tiền lãi phát sinh, theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng TMCP Kiên Long yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích diện tích 695 m² (mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT) 200 m², thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm (CLN) 495 m², thời hạn sử dụng đất: 01/07/2057); quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 146,7 m², diện tích sàn 146,7 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tây. huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 428162; Số vào số cấp GCN: CS 05041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/06/2018, chủ sở hữu bà Trần Thu Hà).

- Về án phí: Bà Trần Thu Hà phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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 phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt**,** bị đơn là bà Trần Thu Hà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Kiên Long khởi kiện bà Trần Thu Hà, địa chỉ nơi cư trú: Ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tây, huyện Tân Biên tỉnh Tây Ninh nay là xã Tân Biên, tỉnh Tây Ninh yêu cầu trả số tiền nợ vay, tiền lãi và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh.

[3] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng tín dụng được các bên thỏa thuận ký kết ngày 04/3/2022 trước ngày Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2024). Căn cứ Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, Hội đồng xét xử áp dụng pháp luật quy định trong Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) để giải quyết vụ án.

[4] Về nợ gốc của hợp đồng tín dụng: Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ là hợp đồng tín dụng số 128/22/HĐTD-9213 ngày 04/3/2022 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Kiên Long và bên vay bà Trần Thu Hà, tổng số tiền vay 950.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa; lãi suất vay 11,5%/ năm cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần từ ngày giải ngân. Ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho bà Hà số tiền 950.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 38436753/KUNN.CN ngày 05/3/2022. Quá trình giải quyết vụ án bà Hà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến, không cung cấp chứng cứ, chứng minh. Nhận thấy chủ thể giao kết, nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng tín dụng có đủ điều kiện quy định tại các điều 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự và phát sinh hiệu lực giữa các bên. Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ giải ngân cho bà Hà đủ số tiền vay. Căn cứ bảng kê chi tiết lịch sử thanh toán thể hiện Hợp đồng tín dụng số 128/22/HĐTD-9213 ngày 04/3/2022 thể hiện: kết thúc kỳ hạn vay, bà Hà không thanh toán nợ gốc, tiền lãi cho Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay được thỏa thuận tại các điều 1, 5, 11 của Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Căn cứ Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 466 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên Long, buộc bà Hà có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng số tiền 950.000.000 đồng.

[5] Về yêu cầu tính lãi: tại các điều 2, 7 của hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thỏa thuận lãi suất vay 11,5%/năm cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần từ ngày giải ngân với mức lãi suất điều chỉnh = Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, lãnh lãi cuối kỳ theo BLS HĐ KHCN tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,7%/ năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm nợ quá hạn, lãi chậm trả 10%/năm. Bà Trần Thu Hà chưa trả được số tiền nợ gốc nào nên Ngân hàng yêu cầu tính lãi quá hạn số tiền nợ gốc 950.000.000 đồng là phù hợp với các thoả thuận của hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Bà Hà có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, tiền lãi như sau:

Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn từ ngày 05/02/2023 đến ngày 05/3/2023 số tiền 950.000.000 đồng x 28 ngày x 16,1%/năm/365 ngày = 11.733.151 đồng.

Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 05/3/2023 đến ngày 15/9/2025 số tiền 950.000.000 đồng x 925 ngày x 16,1%/năm/365 ngày x 150% = 581.419.521 đồng.

Tiền lãi chậm trả từ ngày 05/3/2023 đến ngày 15/9/2025 số tiền 11.733.151 đồng x 925 ngày x 10%/năm/365 ngày = 2.973.470 đồng.

Tổng cộng tiền lãi làm tròn là 596.126.000 đồng.

Căn cứ Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, (sửa đổi, bổ sung năm 2017); các điều 7, 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Ngân hàng TMCP Kiên Long yêu cầu bà Hà trả lãi số tiền 596.126.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét hợp đồng thẻ tín dụng: Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ là giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 129/22/BĐ/2700-05974 ngày 04/3/2022 giữa bên cho vay Ngân hàng TMCP Kiên Long và bên vay bà Trần Thu Hà, hạn mức tín dụng 20.000.000 đồng. Chủ thể giao kết, nội dung, hình thức, mục đích của hợp đồng có đủ điều kiện quy định tại các điều 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự và phát sinh hiệu lực giữa các bên.

Bảng kê chi tiết giao dịch thẻ tín dụng thể hiện đến thời hạn thanh toán ngày 11/12/2022, bà Hà không thanh toán tiền cho Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định tại Điều 11 Điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng JCB dành cho khách hàng cá nhân. Căn cứ các điều 8, 10, 11 của Điều khoản phát hành thẻ tín dụng, Ngân hàng chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn lại sang nợ quá hạn là có căn cứ. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Hà có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc số tiền nợ gốc số tiền 13.817.498 đồng, tiền lãi, phí tính đến ngày 15/9/2025 số tiền 22.423.001 đồng, tổng cộng 36.240.000 đồng (làm tròn), yêu cầu trả tiền lãi từ ngày 16/9/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng đến khi thanh toán nợ xong có có căn cứ.

[7] Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng TMCP Kiên Long cung cấp, giao nộp tài liệu chứng cứ là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 128/22/HĐTC-BĐS/2700-9213 ngày 04/3/2022, giữa Ngân hàng với bà Trần Thu Hà. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích diện tích 695 m² (mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT) 200 m², thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm (CLN) 495 m², thời hạn sử dụng đất: 01/07/2057); quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 146,7 m², diện tích sàn 146,7 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tây, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 428162; Số vào số cấp GCN: CS 05041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/06/2018, chủ sở hữu bà Trần Thu Hà, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nêu 128/22/HĐTD/2700-9213 ngày 04/3/2022 và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Kiên Long bank số 129/22/BĐ/2700-05974 ngày 04/3/2022. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh, số công chứng 1522 quyển số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Tân Biên ngày 04/3/2022. Căn cứ các điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng thế chấp tài sản có đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và phát sinh hiệu lực thi hành từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Điều 9 của hợp đồng tín dụng, Điều 10 của hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp. Bà Hà đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng, căn cứ các điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đã thế chấp để thực hiện nghĩa vụ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ

yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên Long đối với bà Trần Thu Hà về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[8] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bà Hà phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo các điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Hà phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng.

[9] Án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

- Bà Trần Thu Hà phải chịu 59.470.999 đồng, tính tròn 59.471.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP Kiên Long không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng 28.082.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[10] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024; các điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010 (sửa đổi, bổ sung theo Luật số 17/2017/QH14 ngày 20/11/2017); các điều 117, 118, 119, 299, 317, 318, 319, 323, 466 của Bộ luật Dân sự; các điều 7, 8, 12, 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 147, 157, 158, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long đối với bà Trần Thu Hà về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1. Buộc bà Trần Thu Hà có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền nợ gốc 950.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 15 tháng 9 năm 2025 là 596.126.000 đồng; tổng cộng 1.546.126.000 (Một tỉ năm trăm bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày 16/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 128/22/HĐTD-9213 ngày 04/3/2022, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 38436753/KUNN.CN ngày 05/3/2022 và hợp đồng tín dụng số 129/22/BĐ/2700-05974, hạng thẻ: JCB CREDIT CLASSIC – TSBĐ KHAC ngày 04/3/2022. Trường hợp trong hợp

đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Trường hợp bà Trần Thu Hà hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho bà Hà.

2. Buộc bà Trần Thu Hà có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền nợ gốc thẻ tín dụng 13.817.498 đồng, tiền lãi, phí tính đến ngày 15/9/2025 số tiền 22.423.001 đồng, tổng cộng 36.240.000 (Ba mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày 16/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

3. Trường hợp bà Trần Thu Hà không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 695 m² (mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT) 200 m², thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm (CLN) 495 m², thời hạn sử dụng đất: 01/07/2057); quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 146,7 m², diện tích sàn 146,7 m²

thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tây. huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 428162; Số vào sổ cấp GCN: CS 05041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/06/2018, chủ sở hữu bà Trần Thu Hà). Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh.

Số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

4. Chi phí tố tụng: Bà Trần Thu Hà phải chịu chi tố tụng; buộc bà Hà có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 (Một triệu) đồng.

5. Án phí: Bà Trần Thu Hà phải chịu 59.471.000 (Năm mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi mốt) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long 28.082.000 (Hai mươi tám triệu không trăm tám mươi hai nghìn) đồng tiền tạm

ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002237 ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Tây Ninh).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 11 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Oanh Kiều