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: 269/2026/DS–ST
Ngày: 04 - 8 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, đòi QSD đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

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 Mai Thị Kim Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Chí Tâm;
2. Ông Trần Quyết Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Công Thái An – 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: Ông Nguyễn Văn Vịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 644/2025/TLST–DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2026/QĐXXST–DS ngày 23 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP L**;
Địa chỉ trụ sở cũ: L1, số B T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở hiện nay: Số H, ngõ A, đường T, phố A, phường H, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện pháp luật: ông Vũ Quốc K – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Quốc K: bà Trần Thụy Thùy D - Chức vụ: Quyền Giám đốc chi nhánh T1 (Văn bản ủy quyền số 4136/2025/QĐ-LPBank.QTRR ngày 21/3/2025);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thụy Thùy D: Anh Võ Nguyễn Hoàng Q – Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 346/2025/UB-XLN.TN ngày 16/10/2025); có mặt.

2. Bị đơn: Anh **Huỳnh Mạnh K1**, sinh năm 1999;

Cư trú tại: Tổ H, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Mạnh K1: Chị Vương Kim N, sinh năm 1997; cư trú tại: Số B, khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh **Dương Trọng Q1**, sinh năm 1980; cư trú tại: Số G, khu phố F, phường T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Ngân hàng TMCP L có đại diện ủy quyền anh Nguyễn Hoàng Q trình bày:

Anh Huỳnh Mạnh K1 có vay tại Ngân hàng TMCP L2 (sau đổi tên thành Ngân hàng TMCP L thể hiện tại Quyết định số 423/QĐ-TTGSNH2 ngày 15/7/2024 của Chánh thanh tra, giám sát ngân hàng) 02 khoản, cụ thể:

- Khoản vay thứ 01: Khoản vay thẻ tín dụng với hạn mức 100.000.000 (một trăm triệu) đồng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 14/3/2023, mục đích tiêu dùng cá nhân. Lãi suất 28%/năm.

- Khoản vay thứ 02: Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023. Số tiền cho vay: 1.800.000.000 (một tỷ, tám trăm triệu) đồng. Mục đích sử dụng vay: H vốn mua đất; Lãi suất cho vay: 14%/năm, lãi suất hiện tại 15,85%/năm. Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày nhận tiền vay ngày 10/3/2023 đến hạn là ngày 10/3/2038.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số HĐTC5632023052 ngày 08/03/2023, số công chứng 1420, quyển số 03/2023 ngày 08/03/2023 tại Văn phòng C1, chủ sở hữu anh Huỳnh Mạnh K1, gồm:

Tài sản 01: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất) số CR 327337, số vào sổ cấp GCN: CH06859 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/6/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021, cụ thể: Diện tích 1.488,3 m^2 (loại đất trồng cây lâu năm); thửa đất số 364; tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh;

Tài sản 02: Giấy CNQSD đất số CQ 284115, số vào sổ cấp GCN: CS06674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/03/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021, cụ thể: Diện tích 805,9 m^2 (gồm đất ở nông thôn 100 m^2, đất trồng cây lâu năm 705,9 m^2); thửa đất số 596; tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh;

Tài sản 03: Giấy CNQSD đất số CR 327309, số vào sổ cấp GCN: CS05749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/6/2019, cụ thể: Diện tích 85,4 m^2; (gồm đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 35,4 m^2); thửa đất số 252; tờ bản đồ số 32. Đất tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh Huỳnh Mạnh K1 đã vi phạm điều khoản hợp đồng mà các bên đã ký kết, cụ thể khoản vay tại Ngân hàng L đã bị nợ quá hạn, nợ xấu từ ngày 01/5/2024.

Hiện dư nợ tính đến ngày xét xử 04/8/2026 là: 2.555.941.676 đồng

Trong đó:

Nợ gốc: 1.679.949.767 đồng;

Lãi trong hạn: 581.913.486 đồng;

Lãi quá hạn: 79.598.533 đồng;

Lãi chậm trả: 70.115.629 đồng;

Khoản vay thẻ tín dụng: 144.364.261 đồng, trong đó: nợ gốc thẻ: 62.425.004 đồng, lãi thẻ: 81.939.257 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP L yêu cầu Huỳnh Mạnh K1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/3/2023 với số tiền tạm tính đến ngày 04/8/2026 là 2.555.941.676 đồng (Trong đó: nợ gốc 1.679.949.767 đồng; nợ lãi trong hạn: 581.913.486 đồng; lãi quá hạn: 79.598.533 đồng; lãi chậm trả: 70.115.629 đồng; Khoản vay thẻ tín dụng: 144.364.261 đồng) và tiền nợ lãi, phí thuế phát sinh thêm kể từ sau ngày 04/8/2026 cho đến khi anh Huỳnh Mạnh K1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP L theo quy định trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà anh K1 đã ký kết.

Nếu anh Huỳnh Mạnh K1 không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng TMCP L được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ vay.

Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, anh Huỳnh Mạnh K1 có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP L.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Dương Trọng Q1: Ngân hàng TMCP L không đồng ý hủy Hợp đồng thế chấp số HDTC5632023052 ngày 08/03/2023 với anh K1 vì tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực đầy đủ, được đăng ký giao dịch bảo đảm, không vi phạm điều cấm, không có tranh chấp. Việc anh Dương Trọng Q1 xuất trình Giấy nhờ đứng tên hộ không có giá trị pháp lý do không được công chứng, chứng thực, không đăng ký biến động tại cơ quan quản lý có thẩm quyền. Ngân hàng cho anh K1 vay vốn và nhận thế chấp hoàn toàn thực hiện đúng quy định pháp luật, do đó đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

Bị đơn – anh Huỳnh Mạnh K1 có chị Vương Kim N đại diện ủy quyền trình bày:

Đúng là anh Huỳnh Mạnh K1 có vay tiền của Ngân hàng TMCP L 02 khoản vay:

Khoản vay thứ 01: Khoản vay thẻ tín dụng với hạn mức 100.000.000 đồng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 14/3/2023 để tiêu dùng cá nhân;

Khoản vay thứ 02: Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023. Số tiền cho vay gốc: 1.800.000.000 (một tỷ, tám trăm triệu) đồng.

Thỏa thuận lãi suất, thời hạn vay, mục đích vay vốn và thời hạn anh K1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng thì đúng như đại diện ngân hàng trình bày. Khi vay đúng là anh K1 có thế chấp đất và tài sản trên đất thuộc 03 Giấy CNQSD đất số CH06859, Giấy CNQSD đất số CS06674, Giấy CNQSD đất số CS05749 đều do cá nhân một mình anh K1 đứng tên.

Khoản vay này đúng là hiện anh K1 còn nợ Ngân hàng L theo như ngân hàng trình bày. Do làm bị thua lỗ nên chưa có điều kiện trả nợ cho ngân hàng.

Nay anh K1 đồng ý trả khoản vay thẻ gốc và lãi tính đến ngày 12/6/2026 là: 2.505.863.020 đồng; Đối với khoản vay thế chấp của Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023 thì anh K1 chỉ đồng ý trả nợ gốc 1.679.949.767 đồng, không đồng ý trả các khoản tiền lãi.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Dương Trọng Q1: Anh K1 đồng ý trả lại cho anh Q1 02 quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2 và diện tích 1.488,3 m^2. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh vì anh Q1 nhờ anh K1 đứng tên đất dùm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Dương Trọng Q1 trình bày:

Anh khởi kiện yêu cầu anh Huỳnh Mạnh K1:

- Trả lại quyền sử dụng 02 phần đất:

Phần đất diện tích 805,9 m^2 (gồm đất ở nông thôn 100 m^2, đất trồng cây lâu năm 705,9 m^2); thửa đất số 596; tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh.

Phần đất diện tích 1.488,3 m^2 (loại đất trồng cây lâu năm); thửa đất số 364; tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh.

Lý do: Nguồn gốc 02 phần đất này là do anh K1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T cùng vào khoảng tháng 12 năm 2021. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh K1 là người trực tiếp ký và giao tiền với ông C, bà T nhận chuyển nhượng 02 phần với giá 2.550.000.000 (hai tỷ, năm trăm năm

mươi triệu) đồng. Sở dĩ anh nhờ K1 đứng tên dùm vì anh tính mua rồi bán liền, do anh kẹt công việc ở xa nên để K1 đứng tên để bán đất cho thuận lợi.

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC5632023052 ngày 08/3/2023 của Ngân hàng TMCP L với anh Huỳnh Mạnh K1. Lý do yêu cầu hủy: vì 02 phần đất này là đất của anh, không phải đất của anh K1.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP L có đại diện ủy quyền anh Nguyễn Hoàng Q trình bày: Ngân hàng TMCP L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc anh Huỳnh Mạnh K1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP L theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/3/2023 với số tiền tạm tính đến ngày 04/8/2026 là 2.555.941.676 đồng (Trong đó: nợ gốc 1.679.949.767 đồng; nợ lãi trong hạn 581.913.486 đồng; lãi quá hạn 79.598.533 đồng; lãi chậm trả 70.115.629 đồng; Khoản vay thẻ tín dụng: 144.364.261 đồng) và tiền nợ lãi, phí thuế phát sinh thêm kể từ sau ngày 04/8/2026 cho đến khi anh K1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP L theo quy định trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà anh K1 đã ký kết; Đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp số HĐTC5632023052 ngày 08/03/2023, số công chứng 1420, quyển số 03/2023 ngày 08/03/2023 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng và anh K1 là có hiệu lực; Đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, anh K1 có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP L.

- Bị đơn – anh Huỳnh Mạnh K1 có chị Vương Kim N đại diện ủy quyền trình bày: Anh K1 đồng ý trả nợ gốc cho Ngân hàng L khoản vay thẻ và khoản vay theo hợp đồng Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023 thì anh K1 đề nghị Ngân hàng giảm lãi tính mức lãi suất 0,83%/tháng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Dương Trọng Q1: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: qua công tác kiểm sát xét thấy từ khi thụ lý vụ án, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, chuyển hồ sơ vụ án, quá trình thu thập chứng cứ, lấy lời khai hòa giải, thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các Hội thẩm nhân dân đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các bên đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các Điều 166, 299, 317, 318, 323, Bộ luật Dân sự; Điều 100, 102 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-

HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần L đối với anh Huỳnh Mạnh K1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Buộc anh Huỳnh Mạnh K1 trả cho Ngân hàng TMCP L theo Hợp đồng tín dụng số HDTDS632023052 ngày 08/3/2023 và khoản vay thẻ tín dụng với số tiền tạm tính đến ngày 04/8/2026 là 2.555.941.676 đồng (trong đó, nợ gốc: 1.679.949.767 đồng, nợ lãi trong hạn: 581.913.486 đồng, nợ lãi quá hạn: 79.598.533 đồng, lãi chậm trả: 70.115.629 đồng; khoản vay thẻ tín dụng: 144.364.261 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 05/8/2026 cho đến khi anh Huỳnh Mạnh K1 hoàn trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP L theo quy định trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà anh K1 đã ký kết. Anh K1 không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng TMCP L được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng để thu hồi nợ gồm 03 Quyền sử dụng đất diện tích 1.488,3 m^2, Quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2, Quyền sử dụng đất diện tích 85,4 m^2 theo quy định để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Dương Trọng Q1 đối với anh Huỳnh Mạnh K1 về "Tranh chấp yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp".

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Q1 về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC5632023052 ngày 08/3/2023, giữa Ngân hàng TMCP L với anh K1, số công chứng: 1420, quyển số 03/2023 tại Văn phòng C1.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Q1 đòi anh K1 trả lại phần đất có diện tích 805,9m^2 (trong đó 100 m đất ONT, 705,9 m' đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 596, tờ bản đồ số 42, Giấy CNQSDĐ số CQ284115, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh) và phần đất có diện tích 1488,3 m' đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 364, tờ bản đồ số 42, Giấy CNQSDĐ số CQ284115, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh).

3. Về án phí: anh K1 và anh Q1 phải chịu tiền án phí án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L là

“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 05/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Trọng Q1 có yêu cầu độc lập yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp đối với bị đơn anh Huỳnh Mạnh K1. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Dương Trọng Q1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Q1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP L (viết tắt là Ngân hàng L) với bị đơn anh Huỳnh Mạnh K1:

Căn cứ để Ngân hàng L khởi kiện do trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng anh K1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi từ ngày 01/5/2024 đối với khoản vay thẻ tín dụng ngày 14/3/2023 và khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023. Do đó Ngân hàng yêu cầu anh K1 hoàn trả số tiền 02 khoản vay tính đến ngày 04/8/2026 là: 2.555.941.676 đồng và tiếp tục trả tiền lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ý kiến của anh K1 đồng ý trả nợ cho Ngân hàng L nhưng đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi tính mức lãi suất 0,83%/tháng.

[2.1.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng:

Việc ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023 và khoản vay thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 14/3/2023 giữa anh K1 với Ngân hàng L để anh K1 vay số tiền gốc 1.800.000.000 đồng và vay thẻ tín dụng 100.000.000 đồng là các hợp đồng có thật, đúng quy định pháp luật, được các bên thừa nhận nên có hiệu lực.

Lịch sử giao dịch tiền vay thể hiện đến ngày 04/8/2026:

- Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/3/2023 anh K1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là: 390.719.410 đồng. Trong đó:

+ Gốc: 120.050.233 đồng;
+ Lãi: 270.669.177 đồng.

- Đối với khoản vay thẻ tín dụng quốc tế, anh K1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 48.861.829 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh K1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 6 của hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 và vi phạm điều khoản thanh toán của khoản vay thẻ, anh K1 đã bị nợ quá hạn từ ngày 10/4/2024.

Do đó, nay Ngân hàng L yêu cầu anh K1 trả tổng số tiền tính đến ngày xét xử 04/8/2026 là: Khoản vay thẻ: 144.364.261 đồng, trong đó: nợ gốc thẻ: 62.425.004 đồng, lãi thẻ: 81.939.257 đồng; Khoản vay hợp đồng tín dụng gồm: nợ gốc 1.679.949.767 đồng, nợ lãi trong hạn 581.913.486 đồng, nợ lãi quá hạn 79.598.533 đồng, lãi chậm trả 70.115.629 đồng là có căn cứ.

Xét ý kiến của bị đơn anh K1 không đồng ý trả các khoản tiền lãi cho Ngân hàng L, yêu cầu tính lãi mức lãi suất 0,83%/tháng, đại diện Ngân hàng L không đồng ý giảm lãi cho anh K1. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 các bên có thỏa thuận thời hạn cho vay là 180 tháng từ ngày giải ngân ngày 10/3/2023 lãi suất trong hạn 14%/năm, tiền lãi quá hạn là "bằng 150 % lãi suất cho vay trong hạn"; lãi suất chậm trả lãi do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm. Như vậy, đây là hợp đồng tín dụng có thỏa thuận thời hạn và có lãi suất. Đối chiếu với quy định tính tiền lãi tại Điều 468 Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng L đã thực hiện đúng quy định pháp luật về thỏa thuận tính lãi suất vay, còn anh K1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết nên phải có trách nhiệm trả các khoản lãi cho ngân hàng theo các thỏa thuận đã ký kết.

[2.1.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp:

Về mặt hình thức Hợp đồng thế chấp số HĐTC5632023052 ngày 08/03/2023, số công chứng 1420, quyển số 03/2023 ngày 08/03/2023 tại Văn phòng C1, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật thực hiện đúng về mặt hình thức, đúng về mặt nội dung đăng ký thế chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

Theo đó, khi vay anh K1 đã thế chấp cho Ngân hàng L 03 Giấy CNQSD đất, gồm:

Giấy CNQSD đất số CR 327337, số vào sổ cấp GCN: CH06859 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/6/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021 đứng tên Huỳnh Mạnh K1, cụ thể: Diện tích 1.488,3 m^2 (loại đất trồng cây lâu năm); thửa đất số 364; tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh;

Giấy CNQSD đất số CQ 284115, số vào sổ cấp GCN: CS06674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/03/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021 đứng tên Huỳnh Mạnh K1, cụ thể: Diện tích 805,9 m^2 (gồm đất ở nông thôn 100 m^2, đất trồng cây lâu năm 705,9 m^2); thửa đất số 596; tờ bản đồ số 42; Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh;

Giấy CNQSD đất số CR 327309, số vào sổ cấp GCN: CS05749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/6/2019 đứng tên Huỳnh Mạnh K1, cụ thể: Diện tích 85,4 m^2; (gồm đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 35,4 m^2); thửa đất số 252; Tờ bản đồ số 32. Đất tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh.

Tại thời điểm thế chấp cả 03 quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp nên Hợp đồng thế chấp số HĐTC5632023052 ngày 08/03/2023 có hiệu lực pháp luật.

[2.1.3] Do đó Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng L đối với anh Huỳnh Mạnh K1, cần buộc Huỳnh Mạnh K1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng L số tiền nợ gốc và lãi là 2.555.941.676 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Dương Trọng Q1 yêu cầu bị đơn anh K1 trả lại 02 quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2 và diện tích 1.488,3 m^2, cùng tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC5632023052 ngày 08/3/2023 giữa Ngân hàng với anh K1, xét thấy:

[2.2.1] Về hình thức thỏa thuận: Anh Q1 xuất trình chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện của mình là "Văn bản nhờ đứng tên dùm quyền sử dụng đất ngày 05/12/2021" được ký giữa anh Q1 và anh K1 theo đó anh Q1 nhờ anh K1 đứng tên dùm 02 quyền sử dụng đất, văn bản này không được công chứng chứng thực, trong khi Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định đối với giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai mới ó hiệu lực pháp luật. Do đó, văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùm quyền sử dụng đất giữa anh Q1 và anh K1 vi phạm về hình thức.

[2.2.2] Xét về nội dung: Anh Q1 nhờ anh K1 đứng tên dùm 02 quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2 thửa đất số 596 và diện tích 1.488,3 m^2 thửa đất số 364 văn bản thỏa thuận được ký ngày 05/12/2021. Theo đó trong văn bản thể hiện nội dung anh Q1 đã đưa cho anh K1 số tiền 2.550.000.000 (hai tỷ, năm trăm năm mươi triệu) đồng, không làm biên nhận giao nhận tiền. Anh Q1 xác định trong suốt quá trình chuyển nhượng với ông C, bà T đều do anh K1 trực tiếp giao dịch, anh Q1 không trực tiếp thanh toán tiền cho ông C, bà T.

Căn cứ vào lịch sử giao dịch 02 quyền sử dụng đất thể hiện:

Tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021 giữa anh Huỳnh Mạnh K1 và ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh T công chứng tại Văn phòng C2, theo đó anh K1 nhận chuyển nhượng của ông C, bà T phần đất diện tích 805,9 m^2 và diện tích 1.488,3 m^2 đều với giá 60.000.000 đồng (bút lục từ 200 đến bút lục 206). Như vậy, tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận thì anh K1 chưa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất này.

Giấy CNQSD đất số CR 327337 (thửa 654) và Giấy CNQSD đất số CR 327337 (thửa 596) tại trang bổ sung thể hiện: Sau khi đứng tên giấy đất anh K1 đã thế chấp cả 02 giấy đất tại Ngân hàng V cùng ngày 07/01/2022 (bút lục 24), xóa thế chấp 09/3/2023. Tiếp đến ngày 09/3/2023 anh K1 lại thế chấp vay tại Ngân hàng TMCP L2 (nay là Ngân hàng TMCP L). Xét thấy, từ ngày anh K1 nhận chuyển nhượng đứng tên 02 quyền sử dụng đất trên thì anh K1 đã thế chấp vay ngân hàng suốt thời gian dài từ ngày 07/01/2022 đến nay.

Việc anh Q1 cho rằng nhờ anh K1 đứng tên dùm do điều kiện ở xa và để thuận tiện cho việc giao dịch mua bán, không có biên bản giao tiền nên xét thấy lời trình bày của anh Q1 là không có cơ sở chấp nhận, không phù hợp với lịch sử giao dịch 02 quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2 thửa đất số 596 và diện tích 1.488,3 m^2 thửa đất số 364 mà anh K1 đã thế chấp vay ngân hàng từ tháng 01/2022 nhưng anh Q1 không ngăn cản. Mặt khác, tại thời điểm anh K1 ký thế chấp 03 quyền sử dụng đất nêu trên vay Ngân hàng TMCP L2, sau đổi tên thành Ngân hàng TMCP L ngày 08/3/2023 thì các phần đất đều không có tranh chấp.

[2.2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Dương Trọng Q1 đối với anh Huỳnh Mạnh K1 về việc đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 1.488,3 m^2; thửa đất số 364; tờ bản đồ số 42 và quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2; thửa đất số 596; tờ bản đồ số 42 cùng tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Trọng Q1 yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC5632023052 của Ngân hàng TMCP L2 - Chi nhánh T1, Phòng G (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần L) ngày 08/3/2023 với anh Huỳnh Mạnh K1.

[2.3] Do đó, trường hợp anh Huỳnh Mạnh K1 không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên tài sản thế chấp tài sản để thu hồi nợ.

Trường hợp anh Huỳnh Mạnh K1 thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần L có nghĩa vụ giải chấp và trả lại cho anh Huỳnh Mạnh K1.

[3] Về chi phí thẩm định:

Ngân hàng TMCP L đã ứng nộp 1.500.000 đồng. Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L đối với anh Huỳnh Mạnh K1 nên căn cứ Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự cần buộc anh K1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP L 1.500.000 đồng.

[4] Về án phí:

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Anh Huỳnh Mạnh K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm [72.000.000 đồng + 2% (2.555.941.676 đồng –2.000.000.000 đồng)] = 83.118.000 đồng.

- Anh Dương Trọng Q1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và yêu cầu đòi quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 600.000 đồng.

[5] Do đó đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 292, 299, 317, 318, 319, 323, 357, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103, 107 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần L đối với anh Huỳnh Mạnh K1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc anh Huỳnh Mạnh K1 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần L theo Hợp đồng tín dụng số HDTDS632023052 ngày 08/3/2023 và khoản vay thẻ tín dụng với số tiền tính đến ngày xét xử ngày 04/8/2026 là 2.555.941.676 đồng (trong đó, nợ gốc: 1.679.949.767 đồng, nợ lãi trong hạn: 581.913.486 đồng, nợ lãi quá hạn: 79.598.533 đồng, lãi chậm trả: 70.115.629 đồng; khoản vay thẻ tín dụng: 144.364.261 đồng).

Kể từ ngày 05/8/2026 anh Huỳnh Mạnh K1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023 và Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 14/3/2023 cho đến khi hoàn trả xong số nợ. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số HDTD5632023052 ngày 08/03/2023 và Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 14/3/2023, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay anh Huỳnh Mạnh K1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp anh Huỳnh Mạnh K1 không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên tài sản thế chấp tài sản là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.488,3 m^2 (loại đất trồng cây lâu năm); thửa đất số 364; tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 327337, số vào sổ cấp

GCN: CH06859 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/6/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021 đứng tên anh Huỳnh Mạnh K1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2 (gồm đất ở nông thôn 100 m^2, đất trồng cây lâu năm 705,9 m^2); thửa đất số 596; tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 284115, số vào sổ cấp GCN: CS06674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/03/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021 đứng tên anh Huỳnh Mạnh K1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 85,4 m^2; (gồm đất ở nông thôn 50 m^2, đất trồng cây lâu năm 35,4 m^2); thửa đất số 252; tờ bản đồ số 32. Đất tọa lạc tại: ấp T, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 284115, số vào sổ cấp GCN: CS06674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/03/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021 đứng tên anh Huỳnh Mạnh K1.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số HĐTC5632023052 ngày 08/03/2023, số công chứng 1420, quyển số 03/2023 ngày 08/03/2023 tại Văn phòng C1 để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, anh Huỳnh Mạnh K1 có nghĩa vụ tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP L.

Trường hợp anh Huỳnh Mạnh K1 thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần L có nghĩa vụ giải chấp và trả lại cho anh Huỳnh Mạnh K1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CR 327337, số vào sổ cấp GCN: CH06859 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/6/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021 đứng tên anh Huỳnh Mạnh K1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CQ 284115, số vào sổ cấp GCN: CS06674 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/03/2019, cập nhật chuyển nhượng gần nhất ngày 30/12/2021 đứng tên anh Huỳnh Mạnh K1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng sốsố CR 327309, số vào sổ cấp GCN: CS05749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/6/2019 đứng tên anh Huỳnh Mạnh K1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Dương Trọng Q1 đối với anh Huỳnh Mạnh K1 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" đối với anh Huỳnh Mạnh K1 liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 1.488,3 m^2; thửa đất số 364; tờ bản đồ số 42 và quyền sử dụng đất diện tích 805,9 m^2; thửa đất số 596; tờ bản đồ số 42 cùng tọa lạc tại: ấp S, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Dương Trọng Q1 yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC5632023052 của Ngân hàng TMCP L2 - Chi nhánh T1, Phòng G (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần L) ngày 08/3/2023 với anh Huỳnh Mạnh K1.

4. Về chi phí thẩm định:

Buộc anh Huỳnh Mạnh K1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần L số tiền 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí:

- Anh Huỳnh Mạnh K1 phải chịu 83.118.000 (tám mươi ba triệu, một trăm mười tám nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Dương Trọng Q1 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000 (sáutrăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0014672 ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Anh Q1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần L số tiền 38.651.000 (ba mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi mốt nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009554 ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

6. 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. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV 11- TN;
- THADS tỉnh TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Mai Thị Kim Thu