TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 180/2025/DS-ST Ngày: 29-9-2025 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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Minh Trung

Ông Trần Văn Đông

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà**:* Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là V); trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng M, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q, địa chỉ: Số A, đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 14/7/2025); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Hoàng M1, sinh năm 1987 và bà Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: số G, khối B, Chung cư giá thấp H, đường số A, khu dân cư H, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là V) và ông Lê Hoàng M1, bà Phạm Thị Thanh H thỏa thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 3979503.20 ngày 12/06/2020: Số tiền vay theo hợp đồng 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng); mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua xe ô tô mới, hiệu KIA CERATO, biển số 61A-773.00 theo HĐMB số 697/2020/HĐMB/CNBDTH ký ngày 14/5/2020, phục vụ nhu cầu đi lại; thời hạn vay: 96 tháng, tính từ ngày 13/6/2020 đến ngày 12/6/2028; lãi suất vay: 9.6%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 4.1%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 20/7/2020, mỗi kỳ trả 5.105.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; ngày trả lãi: Vào ngày 20 hàng tháng; ngày trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 12/6/2020, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3979503(1).20 với số tiền 490.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản.

2. Hợp đồng tín dụng số 9235713.21 ngày 13/10/2021: Số tiền vay theo hợp đồng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có mua bất động sản tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số DC20.2, đất tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay: 360 tháng kể từ ngày tiếp theo khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 30/10/2051; lãi suất vay: 9.30%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.7%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 01; mỗi tháng trả 5.556.000 đồng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 01; ngày trả nợ đầu tiên vào ngày 01/12/2021; ngày trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 30/10/2021, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 9235713.21 với số tiền 2.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản.

3. Hợp đồng tín dụng số 1159598.22 ký ngày 20/01/2022: Số tiền vay theo hợp đồng: 1.130.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng); mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà không thay đổi kết cấu và mua sắm trang thiết bị bất động sản là căn hộ chung cư S, H – Khối B tại thửa đất số 86 (Lô G), tờ bản đồ số 18, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 27/01/2037. Lãi suất vay: 10.1%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên,

lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 26, ngày trả nợ đầu tiên vào ngày 26/02/2022; mỗi tháng trả 6.278.000 đồng, kỳ cuối cùng trả hết dư nợ còn lại; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 26; ngày trả nợ đầu tiên vào ngày 26/02/2022; ngày trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 26/01/2022, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1159598.22 với số tiền 1.130.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản.

4. Hợp đồng tín dụng số 6211768.23 ký ngày 25/05/2023: Số tiền vay theo hợp đồng 422.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi hai triệu đồng); mục đích vay vốn: Cho vay tiêu dùng mua đồ dùng, trang thiết bị gia đình; thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 30/5/2028; lãi suất vay: 12%/năm; mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời hạn ân hạn: 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 01, ngày trả nợ đầu tiên: 01/6/2024, số tiền trả mỗi tháng là 8.792.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; ngày trả lãi: Thời hạn ân hạn: 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 26, ngày trả nợ đầu tiên: ngày 01/6/2024; ngày trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 30/5/2023, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6211768(1).23 với số tiền 422.000.000 đồng.

Các khoản vay trên được đảm bảo bằng bất động sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 4678297.21.668 ngày 28/10/2021 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/10/2021) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20 tại Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) của ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp số: CU 862846, số vào sổ: CS 03552 ngày 26/03/2020. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng ngày 28/10/2021, số công chứng: 00000758, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M1, bà H đã thanh toán cho VIB số tiền 1.035.794.329 đồng; trong đó, tiền gốc: 394.446.000 đồng; tiền lãi: 641.348.329 đồng. Tuy nhiên, sau đó, ông M1 và bà H đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 05/9/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 30/6/2024 của Ngân hàng N.

Tạm tính đến ngày 29/09/2025, ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H còn nợ V với tổng số tiền là 5.270.623.353 đồng; trong đó, tiền gốc: 3.647.554.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 628.990.884 đồng; nợ lãi quá hạn: 994.078.509 đồng.

Nay, V khởi kiện yêu cầu ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H phải thanh toán cho VIB tổng số tiền tính đến ngày 29/09/2025 là 5.270.623.353 đồng

đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Lê Hoàng M1, bà Phạm Thị Thanh H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 4678297.21.668 ngày 28/10/2021 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/10/2021) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20 tại Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) của ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp số: CU 862846, số vào sổ: CS 03552 ngày 26/03/2020.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Lê Hoàng M1, bà Phạm Thị Thanh H với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Hoàng M1, bà Phạm Thị Thanh H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

Bị đơn ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H: Không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có lý do.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời cung cấp bảng kê chi tiết số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 29/9/2025: Tính đến ngày 29/9/2025, bị đơn ông M1, bà H còn nợ số tiền 5.270.623.353 đồng; trong đó, tiền gốc: 3.647.554.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 628.990.884 đồng; nợ lãi quá hạn: 994.078.509 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh:

+ 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 quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2025 là 5.270.623.353 đồng; trong đó, tiền

gốc: 3.647.554.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 628.990.884 đồng; nợ lãi quá hạn: 994.078.509 đồng. Do đó đây là vụ án "*tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H có đăng ký thường trú tại số G, khối B, Chung cư G, đường số A, khu dân cư H, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, Tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đương sự:

Biên bản xác minh tại Công an phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 27/5/2025 xác nhận ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H có đăng ký thường trú tại số G, khối B, Chung cư G, đường số A, khu dân cư H, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (bút lục 190) nhưng tại thời điểm Toà án tống đạt văn bản tố tụng thì cho ông M1 và bà H vắng mặt tại địa chỉ nêu trên và không có người nhận thay văn bản. Căn cứ Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã thực hiện đăng công khai trên phương tiện thông tin đại chúng; thời điểm thực hiện các thủ tục tố tụng tại Tòa án theo Thông báo số 45/TB-TA ngày 16/6/2025 (bút lục từ 201 đến 233) nhưng bị đơn ông M1 và bà H vẫn vắng mặt không có lý do; do đó, Tòa án xét xử vụ án theo quy định chung.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn V chứng minh bị đơn ông M1 và bà H vay tiền bằng các hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 3979503.20 ký ngày 12/06/2020: Số tiền vay theo hợp đồng 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng). Ngày 12/6/2020, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3979503(1).20 với số tiền 490.000.000 đồng

- Hợp đồng tín dụng số 9235713.21 ký ngày 13/10/2021: Số tiền vay theo hợp đồng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ngày 30/10/2021, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9235713.21 với số tiền 2.000.000.000 đồng

- Hợp đồng tín dụng số 1159598.22 ký ngày 20/01/2022: Số tiền vay theo hợp đồng: 1.130.000.000 đồng (một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng). Ngày 26/01/2022, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo

Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1159598.22 với số tiền 1.130.000.000 đồng

- Hợp đồng tín dụng số 6211768.23 ký ngày 25/05/2023: Số tiền vay theo hợp đồng 422.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi hai triệu đồng). Ngày 30/5/2023, V đã giải ngân cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6211768(1).23 với số tiền 422.000.000 đồng

Ông M1 và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng khi đến kỳ hạn trả nợ mặc dù đã được phía Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, làm việc.

Xét các thỏa thuận của các đương sự trong các Hợp đồng tín dụng số và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên có giá trị thi hành đối với các bên. Ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, dù đã được Ngân hàng thông báo nhắc nợ nhiều lần, nên ông M1 và bà H phải có trách nhiệm trả tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn cho VIB số tiền: 3.647.554.000 đồng (gốc) + 628.990.884 đồng (lãi trong hạn) + 994.078.509 đồng (lãi quá hạn) = 5.270.623.353 đồng; yêu cầu này phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp; phù hợp quy định tại các Điều 91, 94, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024); Điều 8 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.

[2.2] Yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông M1 và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay:

Bị đơn ông M1 và bà H đã ký với VIB Hợp đồng thế chấp tài sản số: 4678297.21.668 ngày 28/10/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 862846, số vào sổ: CS 03552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/03/2020 đứng tên ông Lê Hoàng M1. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng ngày 28/10/2021, số công chứng: 00000758, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2025 của Toà án thể hiện hiện trạng thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) là đất trống.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp với quy định tại các Điều: 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính

phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, ông M1 và bà H không trả được nợ thì yêu cầu của VIB phát mãi tài sản thế chấp của ông M1 và bà H để thu hồi nợ là đúng pháp luật, phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 10 của Hợp đồng thế chấp số 291/22/HĐTC-BĐS/0100-6997 ngày 07/07/2022.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H phải chịu. VIB đã nộp 4.000.000 đồng nên ông M1 và bà H có trách nhiệm trả lại 4.000.000 đồng cho V.

[5] Về chi phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: V phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, 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 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều: 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án ngày 25/6/2025

Căn cứ các Điều: 91, 94, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

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 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền: 5.270.623.353 đồng

(năm tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, ba trăm năm mươi ba đồng); trong đó, nợ gốc: 3.647.554.000 đồng (ba tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi bốn nghìn đồng); nợ lãi trong hạn: 628.990.884 đồng (sáu trăm hai mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn, tám trăm tám mươi bốn đồng); nợ lãi quá hạn: 994.078.509 đồng (chín trăm chín mươi bốn triệu, không trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm lẻ chín đồng)

Kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả xong nợ, ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, phí theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3979503.20 ký ngày 12/06/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3979503(1).20 ngày 12/6/2020; Hợp đồng tín dụng số 9235713.21 ký ngày 13/10/2021; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9235713.21 ngày 30/10/2021; Hợp đồng tín dụng số 1159598.22 ký ngày 20/01/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1159598.22 ngày 26/01/2022; Hợp đồng tín dụng số 6211768.23 ký ngày 25/05/2023 và các đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6211768(1).23 ngày 30/5/2023.

1.2. Sau khi ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 862846, số vào sổ: CS 03552 ngày 26/03/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/03/2020 để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

1.3. Trường hợp ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H không không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 4678297.21.668 ngày 28/10/2021 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/10/2021) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 20 tại Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 862846, số vào sổ: CS 03552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H ngày 26/03/2020.

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q còn thừa thì được trả lại cho ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H phải chịu. Ngân hàng TMCP Q đã nộp 4.000.000 đồng nên ông M1 và bà H có trách nhiệm trả lại 4.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về chi phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng V phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hoàng M1 và bà Phạm Thị Thanh H phải chịu 113.270.623 đồng (một trăm mười ba triệu, hai trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm hai mươi ba đồng).

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu. Thi hành án dân sự Thành phố H trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 56.291.000 đồng (năm mươi sáu triệu, hai trăm chín mươi mốt nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009188 ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp 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, 7A 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 15 - Tp. HCM;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Dương Thị Kim Thoa

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA