

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC M
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 30/2026/DS-ST

Ngày 27/01/2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC M – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa;

2. Ông Lê Ngọc Phi.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đàm Lê Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Hồng Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 01/2025/TLST-KDTM ngày 18 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-KDTM ngày 15/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2025/QĐST-KDTM ngày 31/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là P);

Địa chỉ trụ sở: Toà nhà P, số 57 phố K, phường N, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh U – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - P.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Đinh Việt C – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm XLN KHCN – Khối Giám sát Tín dụng và Xử lý nợ KHCN – P.

- Ông Nguyễn Vũ L – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm XLN KHCN – Khối Giám sát Tín dụng và Xử lý nợ KHCN – P.

Ông L uỷ quyền lại cho: Ông Nguyễn Văn Đ, ông Lê Thành P, ông Nguyễn Minh N, ông Đặng Chí B, ông Nguyễn Gia H, ông Quách Văn Duy A, ông Lưu Văn K, bà Dương Minh O, ông Đặng Quốc Y.

Địa chỉ liên hệ: Lầu 5, 32A Đường G, phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Quang T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Đang chấp hành án tại phân trại tạm giam R, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trại tạm giam T – Công an Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Bà Trần Thị Thùy G, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp Đ, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Y, bà O có mặt, ông T, bà G vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2025 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 24/5/2023, Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G ký Hợp đồng cho vay từng lần số 604/2023/HDTD/TTB MN1 để cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G vay 3.400.000.000 đồng; thời hạn vay: 360 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; mục đích vay: Vay mua bất động sản mà khách hàng đã ứng vốn tự có để thanh toán các chi phí thuộc chính phương án mua được P cho vay quyết định cho vay tại: Thửa đất số 660, tờ bản đồ số 123, tại địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng 12 tháng tiếp theo kể từ ngày giải ngân: 12%/ năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở Khách hàng cá nhân kỳ hạn 3 tháng của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Phí và chi phí: Phí trả nợ trước hạn trong 02 năm đầu là: 3,0%; Phí trả nợ trước hạn trong năm thứ 3 và năm thứ 4 là: 1,0%; Phí trả nợ trước hạn từ năm thứ 5 trở đi: Miễn phí.

Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã giải ngân số tiền 3.400.000.000 đồng cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 604/2023/GNN/TTB MN1 ngày 25/5/2023.

Ngày 27/12/2023, Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G ký Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 180124/ĐNVVHĐCV/TPHCM để cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G vay 307.000.000 đồng; thời hạn vay: 36 tháng (Từ ngày 19/01/2024 đến hết ngày 18/01/2027); Mục đích vay: Chi trả các chi phí phục vụ nhu cầu đời sống mà

KH đã sử dụng vốn tự có để thanh toán. Lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt áp dụng từ 18/01/2024 đến 18/01/2027 bằng Lãi suất cơ sở KHCN kỳ hạn 3 tháng của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,5%/ năm. Kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần; Phí và chi phí: Miễn phí.

Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã giải ngân số tiền 307.000.000 đồng cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G ngày 18/01/2024 theo Xác nhận của P về cấp tín dụng ngày 18/01/2024.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên tại Ngân hàng TMCP P, ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G đã thế chấp tài sản tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 693/2023/HDBD/TTB MN1 ký ngày 24/5/2023, cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 4717m², Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền 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 DL 141650 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 25/04/2023; Số vào sổ cấp GCN: CS 15356, cấp cho ông Lê Quang T; Ghi chú: Thửa đất được cấp đổi theo bản đồ năm 2020 từ thửa 161 tờ 32 theo giấy chứng nhận số N 437495 cấp ngày 19/10/1998.

Quá trình vay, ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền: 515.960.034 đồng, trong đó: nợ gốc là: 19.540.230 đồng, nợ lãi là: 496.419.804 đồng.

Kể từ ngày 25/7/2024, ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP P đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc trả nợ nhưng ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G là không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

Nay, Ngân hàng TMCP P yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Lê Quang T và bà Trần Thị Thùy G phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP P toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng; tạm tính đến ngày 27/01/2026 là 4.411.911.656 đồng; Trong đó: nợ gốc là 3.687.459.770 đồng, lãi trong hạn là 618.339.105 đồng, lãi quá hạn là 30.675.430 đồng, lãi phạt chậm trả: 43.293.673 đồng; phí trả nợ trước hạn 32.143.678 đồng.

Yêu cầu ông Lê Quang T và bà Trần Thị Thùy G tiếp tục trả lãi kể từ ngày 28/01/2026 theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ cho đến ngày ông Lê Quang T và bà Trần Thị Thùy G thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP P.

Việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Lê Quang T và bà Trần Thị Thùy G không trả nợ, trả nợ không đúng hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cho kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo của ông Lê Quang T và bà Trần Thị Thùy G để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP P, theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 693/2023/HDBD/TTB MN1 ký ngày 24/5/2023, cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 4717m², Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền 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 DL 141650 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 25/04/2023; Số vào sổ cấp GCN: CS 15356, cấp cho ông Lê Quang T; Ghi chú: Thửa đất được cấp đổi theo bản đồ năm 2020 từ thửa 161, tờ 32 theo giấy chứng nhận số N 437495 cấp ngày 19/10/1998.

Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của ông Lê Quang T và bà Trần Thị Thùy G tại Ngân hàng TMCP P; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Lê Quang T và bà Trần Thị Thùy G vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP P.

Buộc ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Bị đơn là ông Lê Quang T trình bày: Ông T xác nhận, ông và bà Trần Thị Thùy G có ký Hợp đồng vay số 604/2023/HDTD/TTB MN1 ngày 24/5/2023 để vay số tiền 3.400.000.000đồng và Hợp đồng số 180124/ĐNVVHĐCV/TPHCM ngày 27/12/2023 để vay số tiền 307.000.000đồng.

Kể từ khi vay cho đến khi đi chấp hành án thì ông đã đóng lãi cho Ngân hàng 06 tháng, tuy nhiên, cụ thể là bao nhiêu thì ông không nhớ.

Khi vay tiền ông và bà Trần Thị Thùy G có thể chấp cho Ngân hàng diện tích 4.717m² thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 105 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên. Ngoài ra, vợ chồng ông không còn vay tiền của Ngân hàng nào khác. Nay ông đồng ý trả toàn bộ số nợ gốc và lãi, lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký cho Ngân hàng TMCP P; trường hợp không trả được nợ thì ông đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

Ông T yêu cầu Ngân hàng làm việc với ba ông T để có phương án trả nợ cho ông.

Bị đơn là bà Trần Thị Thùy G: Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý, Quyết định xem xét tại chỗ; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định, giấy triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần nhưng bà Trần Thị Thùy G không có bản tự khai gửi Tòa án cũng như vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn xét xử: Thẩm phán vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bị đơn.

Buộc ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng là 4.411.911.656 đồng; Trong đó: nợ gốc là 3.687.459.770 đồng, lãi trong hạn là 618.339.105 đồng, lãi quá hạn là 30.675.430 đồng, lãi phạt chậm trả: 43.293.673 đồng; phí trả nợ trước hạn 32.143.678 đồng tạm tính đến ngày 27/01/2026 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 28/01/2026 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng và kế ước nhận nợ đã được ký kết giữa ngân hàng với ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G. Nếu bị đơn không trả hoặc trả không đủ được nợ thì tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích để mua bất động sản và chi trả các chi phí phục vụ nhu cầu đời

sống, quá trình xét đơn và thụ lý Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là kinh doanh thương mại. Tuy nhiên quá trình tố tụng, xét bị đơn vay tiền với tư cách cá nhân, không xác định được mục đích lợi nhuận, ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G không có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; do đó hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là loại tranh chấp về quan hệ dân sự; bị đơn có địa chỉ tại: ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là: ấp Đ, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về 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 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn hai lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; vì vậy xét xử vắng mặt ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng cho vay từng lần số 604/2023/HDTD/TTB MN1 ngày 24/5/2023; Khế ước giải ngân và nhận nợ số 604/2023/GNN/TTB MN1 ngày 25/5/2023; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 180124/ĐNVVHĐCV/TPHCM ngày 27/12/2023 đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Về nội dung vụ án:

[4] Ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[5] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 24/5/2023, Ngân hàng TMCP P–Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G ký Hợp đồng cho vay từng lần số 604/2023/HDTD/TTB MN1 cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G vay 3.400.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP

P đã giải ngân cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G số tiền 3.400.000.000đồng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 604/2023/GNN/TTB MN1 ngày 25/5/2023. Tính đến ngày 27/01/2026, tổng dư nợ gốc, lãi là: 4.056.718.241đồng; Trong đó: Nợ gốc: 3.380.459.770đồng; Lãi trong hạn: 582.145.767đồng; Lãi quá hạn: 21.596.745đồng; Lãi phạt chậm trả: 40.372.280đồng; Phí trả nợ trước hạn: 32.143.678đồng.

Ngày 27/12/2023, Ngân hàng TMCP P–Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G ký Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay số 180124/ĐNVVHĐCV/TPHCM cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G vay 307.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP P đã giải ngân cho ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G số tiền 307.000.000đồng theo Xác nhận của P về cấp tín dụng ngày 18/01/2024. Tính đến ngày 27/01/2026, tổng dư nợ gốc, lãi là: 355.193.415đồng; Trong đó: Nợ gốc: 307.000.000đồng; Lãi trong hạn: 36.193.337đồng; Lãi quá hạn: 9.078.684đồng; Lãi phạt chậm trả: 2.921.394đồng.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[6] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[6.1] Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số 604/2023/HDTD/TTB MN1 ngày 24/5/2023; Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay số 180124/ĐNVVHĐCV/TPHCM ngày 27/12/2023 và các giấy nhận nợ thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP P–Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, người vay là ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G. Mặc dù không thu thập được lời khai của bà G nhưng trong hợp đồng phía bên đại diện khách hàng/khách hàng có ký và ghi chữ Lê Quang T, Trần Thị Thùy G và ông Lê Quang T có lời khai xác nhận có ký hợp đồng vay tiền của Ngân hàng TMCP P đã thể hiện trong hồ sơ. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP P, quá trình vay ông T, bà G có trả được một số khoản tiền cả gốc và lãi, mặc dù bên ông T, bà G không cung cấp được chứng cứ nhưng nguyên đơn đã thừa nhận, là có lợi cho bị đơn nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ, các khoản vay và còn nợ được thể như sau:

Ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G đã trả được cho Ngân hàng TMCP P số tiền là 515.960.034đồng bao gồm gốc: 19.540.230đồng; lãi: 496.419.804đồng.

Ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G còn nợ Ngân hàng TMCP P tạm tính đến ngày 27/01/2026 (Theo bảng tính lãi ngày 27/01/2026 do Ngân hàng TMCP P cung cấp) tổng số tiền là: 4.411.911.656đồng; trong đó: nợ gốc: 3.687.459.770đồng; lãi trong hạn là 618.339.105đồng; lãi quá hạn là

30.675.430đồng; lãi phạt chậm trả: 43.293.673đồng; phí trả nợ trước hạn 32.143.678đồng.

[6.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận đối với:

- Hợp đồng cho vay từng lần số 604/2023/HDTD/TTB MN1 ngày 24/5/2023 lãi suất vay linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng 12 tháng tiếp theo kể từ ngày giải ngân: 12%/ năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở Khách hàng cá nhân kỳ hạn 3 tháng của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Phí và chi phí: Phí trả nợ trước hạn trong 02 năm đầu là: 3,0%; Phí trả nợ trước hạn trong năm thứ 3 và năm thứ 4 là: 1,0%; Phí trả nợ trước hạn từ năm thứ 5 trở đi: Miễn phí.

- Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 180124/ĐNVVHĐCV/TPHCM ngày 27/12/2023: Lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt áp dụng từ 18/01/2024 đến 18/01/2027 bằng Lãi suất cơ sở KHCN kỳ hạn 3 tháng của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,5%/ năm. Kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần; Phí và chi phí: Miễn phí.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên toà, căn cứ Bảng tính lãi tính của ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G tính đến hết ngày 27/01/2026 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G đã trả được cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền lãi của hợp đồng tín dụng là 515.960.034 đồng.

Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của các Hợp đồng là 4.411.911.656đồng; trong đó: nợ gốc: 3.687.459.770đồng; lãi trong hạn là 618.339.105đồng; lãi quá hạn là 30.675.430đồng; lãi phạt chậm trả: 43.293.673 đồng; phí trả nợ trước hạn 32.143.678 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 28/01/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản vay căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã xác lập giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông T, bà G đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 693/2023/HDBD/TTB MN1 ký ngày 24/5/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng X, số công chứng 2617, quyền số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 24/5/2023 để thế chấp thửa đất số 176, tờ bản đồ số 105, địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã T,

Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 141650, số vào sổ cấp GCN: CS15356 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 25/4/2023 cho ông Lê Quang T.

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 27/01/2026 là 4.411.911.656 đồng cho Ngân hàng TMCP P và lãi suất phát sinh từ ngày 28/01/2026 cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông T, bà G không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP P thì ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP P.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 10.000.000đ. Số tiền chi phí này ông T, bà G phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP P đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông T, bà G có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 10.000.000đ này cho Ngân hàng TMCP P.

[10] Về án phí: Bị đơn ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải chịu án phí theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 40, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G.

Buộc ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần P với tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/01/2026, dư nợ gốc, lãi là: 4.411.911.656 đồng (bốn tỷ, bốn trăm mười một triệu, chín trăm mười một nghìn, sáu trăm năm mươi sáu đồng); trong đó: nợ gốc là 3.687.459.770 đồng (ba tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng); lãi trong hạn là 618.339.105 đồng (sáu trăm mười tám triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, một trăm lẻ năm đồng); lãi quá hạn là 30.675.430 đồng (ba mươi triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, bốn trăm ba mươi đồng); lãi phạt chậm trả: 43.293.673 đồng (bốn mươi hai triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm bảy mươi ba đồng); phí trả nợ trước hạn 32.143.678 đồng (ba mươi hai triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng).

Cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần số 604/2023/HDTD/TTB MN1 ngày 25/4/2023 dư nợ gốc, lãi: 4.056.718.241 đồng (bốn tỷ, không trăm năm mươi sáu nghìn triệu, bảy trăm mười tám nghìn, hai trăm bốn mươi một đồng); Trong đó: Nợ gốc: 3.380.459.770 đồng (ba tỷ, ba trăm tám mươi triệu, bốn trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng); Lãi trong hạn: 582.145.767 đồng (năm trăm tám mươi hai triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng); Lãi quá hạn: 21.596.745 đồng (hai mươi một triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng); Lãi phạt chậm trả: 40.372.280 đồng (bốn mươi triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm tám mươi đồng); Phí trả nợ trước hạn: 32.143.678 đồng (ba mươi hai triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng).

- Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 180124/ĐNVVHĐCV/TPHCM ngày 27/12/2023 dư nợ gốc, lãi: 355.193.415 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm mười lăm đồng); Trong đó: Nợ gốc: 307.000.000 đồng (ba trăm lẻ bảy triệu đồng); Lãi trong hạn: 36.193.337 đồng (ba mươi sáu triệu, một trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi bảy đồng); Lãi quá hạn: 9.078.684 đồng (chín triệu, không trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi bốn đồng); Lãi phạt chậm trả: 2.921.394 đồng (hai triệu, chín trăm hai mươi một nghìn, ba trăm chín mươi bốn đồng).

Ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ kể từ ngày 28/01/2026 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 105, địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 141650, sổ vào sổ cấp GCN: CS15356 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu cấp ngày 25/4/2023 cho ông Lê Quang T theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 693/2023/HDBD/TTB MN1 ngày 24/5/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng X, số công chứng 2617, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 24/5/2023 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP P thì ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP P.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Số tiền chi phí này ông T, bà G phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP P đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông T, bà G có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) này cho Ngân hàng TMCP P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Buộc ông Lê Quang T, bà Trần Thị Thùy G phải nộp 112.411.912 đồng (một trăm mười hai triệu, bốn trăm mười một nghìn, chín trăm mười hai đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền tạm ứng án phí 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003986 ngày 17/7/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 9 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực M-TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực M-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nông Thị Tình