TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC A** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 232/2025/DS-ST.
Ngày: 24/12/2025 .
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 A – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung.

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2025/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2025/QĐXXST-DS ngày 04/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng X; địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, Văn phòng số L8-01-11+16 Tòa nhà Vincom Center, số B Lê Thánh T, phường Bến N, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Sài G, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: Số D Đại lộ Bình D, phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Cẩm G, sinh năm 1989; Chức vụ: Nhân viên; là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X (Theo Giấy ủy quyền số 765/2025/EIB-BD ngày 10/12/2025). Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Quế P1, sinh năm 1985; Có mặt

2/ Ông Nguyễn Thanh P2, sinh năm 1982; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số E, đường Bùi Ngọc T, tổ F, khu G, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn A, sinh năm 1951; địa chỉ: Số A, đường Bùi Ngọc T, tổ B, khu C, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

3.2. Bà Vương Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số A, đường Bùi Ngọc T, tổ B, khu C, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Trí chết ngày 08/7/2022.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T:

3.2.1. Ông Lê Văn A, sinh năm 1951; địa chỉ: Số A, đường Bùi Ngọc T, tổ B, khu C, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

3.2.2. Ông Lê Quang T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A, đường Bùi Ngọc T, tổ B, khu C, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

3.2.3. Bà Lê Thị Cẩm L, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 106, khu 1, đường ĐX 083, phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

3.2.4. Ông Lê Quang S, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A, đường Bùi Ngọc T, tổ B, khu C, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

3.2.5. Bà Lê Thị Quế P1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A, đường Bùi Ngọc T, tổ B, khu C, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

3.3. Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1984; Vắng mặt

3.4. Ông Lê Quang T2, sinh năm 1976; Có mặt

Bà T2 và ông T3 trú cùng địa chỉ: Số A, đường Bùi Ngọc T, tổ B, khu C, phường Hiệp A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh H, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng X và quá trình giải quyết, bà Trần Cẩm G là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng X - Chi nhánh Bình Dương và bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 đã ký kết các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1800LAV200091382 ngày 19/10/2020 có nội dung: số tiền vay là 2.000.000.000 đồng; mục đích vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tích lũy; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; kỳ hạn trả nợ gốc và nợ lãi của từng lần nhận nợ được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; lãi suất cho vay áp dụng cho từng lần giải ngân; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngân hàng X đã tiến hành giải ngân tiền vay cho bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 theo Khế ước nhận nợ số 1800LDS200002383 ngày 18/11/2020. Số tiền giải ngân là 2.000.000.000 đồng; hình thức giải ngân bằng chuyển khoản; thời hạn

vay 60 tháng kể từ ngày 18/11/2020 đến ngày 18/11/2025. Nợ gốc trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 33.340.000 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 11/01/2021, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 18/11/2025, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay. Trả lãi hàng tháng vào ngày 11 tây, kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 11/01/2021, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 18/11/2025. Lãi suất cho vay 10.5%/năm, cố định 12 tháng đầu tiên, 12 tháng tiếp theo lãi suất cho vay theo lãi suất tiết kiệm 24 tháng (Lãi cuối kỳ) +4%/năm, sau đó, chu kỳ thay đổi lãi suất 03 tháng thay đổi 01 lần; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi = (số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x Số ngày chậm trả lãi)/365.

- Hợp đồng tín dụng số 1800LAV200091390 ngày 19/10/2020 có nội dung: số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; mục đích vay để xây dựng nhà ở cho ba mẹ; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; kỳ hạn trả nợ gốc và nợ lãi của từng lần nhận nợ được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; lãi suất cho vay áp dụng cho từng lần giải ngân; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngân hàng X đã giải ngân cho bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 theo các khế ước nhận nợ sau:

+ Khế ước nhận nợ số 1800LDS210000780 ngày 13/4/2021. Số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng; hình thức giải ngân bằng chuyển khoản; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 13/4/2021 đến ngày 13/4/2026. Nợ gốc trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 8.340.000 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 11/6/2021, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 13/4/2026, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay. Trả lãi hàng tháng vào ngày 11 tây, kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 11/6/2021, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 13/4/2026. Lãi suất cho vay 10%/năm, cố định 24 tháng đầu tiên, từ năm thứ 03 trở đi chu kỳ thay đổi lãi suất 03 tháng 01 lần. Lãi suất cho vay bằng Lãi suất cơ sở + 2,5%/năm. Từ năm thứ 05 trở đi chu kỳ thay đổi lãi suất 03 tháng 01 lần. Lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 3% năm; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi: Số tiền phạt chậm trả lãi = (số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x Số ngày chậm trả lãi)/365.

+ Khế ước nhận nợ số 1800LDS210001284 ngày 10/6/2021. Số tiền giải ngân là 500.000.000 đồng; hình thức giải ngân bằng chuyển khoản; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 13/4/2021 đến ngày 13/4/2026. Nợ gốc trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 13/4/2026, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay. Trả lãi hàng tháng vào ngày 11 tây kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 13/4/2026. Lãi suất cho vay 10%/năm, cố định 24 tháng đầu tiên, từ năm thứ 03 trở đi chu kỳ thay đổi lãi suất 03 tháng 01 lần. Lãi suất cho vay bằng Lãi suất cơ sở + 2,3%/năm; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi: Số tiền phạt chậm trả lãi = (số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x Số ngày chậm trả lãi)/365.

- Hợp đồng tín dụng số 1800LAV220006765 ngày 21/01/2022 có nội dung: số tiền vay là 700.000.000 đồng; mục đích vay để mua sắm đồ dùng gia đình; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; kỳ hạn trả nợ gốc và nợ lãi của từng lần nhận nợ được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; lãi suất cho vay áp dụng

cho từng lần giải ngân; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngân hàng X đã giải ngân cho bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 theo Khế ước nhận nợ số 1800LDS220000218 ngày 21/01/2022. Số tiền giải ngân là 700.000.000 đồng; hình thức giải ngân bằng chuyển khoản; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày 21/01/2022 đến 21/01/2032. Nợ gốc trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 5.840.000 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 11/3/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 21/01/2032, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay. Trả lãi hàng tháng vào ngày 11 tây, kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 11/3/2022, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 21/01/2032. Lãi suất cho vay 10%/năm, cố định 24 tháng đầu tiên, sau đó, chu kỳ thay đổi lãi suất 03 tháng thay đổi 01 lần, lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 2,5%/năm; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi = (số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x Số ngày chậm trả lãi)/365.

- Hợp đồng tín dụng số 1800LAV220081689 ngày 19/9/2022 có nội dung: số tiền vay là 340.000.000 đồng; mục đích sử dụng thanh toán tiền mua xe ô tô KIA MORNING GT - LINE (N/L); thời hạn vay 72 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; kỳ hạn trả nợ gốc và nợ lãi của từng lần nhận nợ được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; lãi suất cho vay áp dụng cho từng lần giải ngân; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngân hàng X đã giải ngân cho bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 theo Khế ước nhận nợ số 1800LDS220002516 ngày 19/9/2022. Số tiền giải ngân là 340.000.000 đồng; hình thức giải ngân bằng chuyển khoản; thời hạn vay 72 tháng kể từ ngày 19/9/2022 đến 19/9/2028. Nợ gốc trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 4.730.000 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 15/11/2022, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 19/9/2028, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay. Trả lãi hàng tháng vào ngày 11 tây; kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 15/11/2022, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 19/9/2028. Lãi suất cho vay 9,5%/năm, cố định 12 tháng đầu tiên, sau đó, chu kỳ thay đổi lãi suất 03 tháng thay đổi 01 lần, lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 3,3%/năm; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại điểm chuyển nợ quá hạn; phạt chậm trả lãi = (số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x Số ngày chậm trả lãi)/365.

- Hợp đồng tín dụng số 1800LAV230012630 ngày 24/02/2023 có nội dung: số tiền vay là 200.000.000 đồng; thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 24/02/2023 đến 28/02/2026; mục đích sử dụng tiêu dùng; Không tài sản bảo đảm.

Để đảm bảo nghĩa vụ cho các khoản vay nêu trên, ông Lê Văn A và bà Vương Thị T đã ký kết với Ngân hàng X - Chi nhánh Bình Dương hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/EIB-BD/TD-TC/20 ngày 19/10/2020 để thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07, tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 111992, số vào sổ H37706 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/4/2008 cho ông Lê Văn A, cập nhật biến động ngày 29/6/2010, ngày 14/12/2016. Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai chứng nhận theo số công chứng 9583, quyển số 10

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2020 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ngày 20/10/2020. Trên đất có 01 căn nhà một trệt một lầu, kết cấu cột, sàn, mái bê tông, tường gạch xây tô, cửa nhôm kính, nền gạch men của bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt và kính, nền gạch men của ông Lê Văn A; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm kính của ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3.

Ngoài ra, Ngân hàng X - Chi nhánh Bình Dương và bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 ký kết Hợp đồng thế chấp đối với 01 xe ô tô, nhãn hiệu KIA MORNING GT - LINE (N/L), biển kiểm soát 61K-139.77 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/9/2022. Theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 201/EIB-BD/TDCN-TC/22 ngày 19/9/2022 và Phiếu đăng ký thế chấp ngày 19/9/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 10/2024. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà Quế Phương, ông Thanh Phương thanh toán nợ đúng hạn nhưng ông bà vẫn không thực hiện.

Ngày 04/12/2025, Ngân hàng X có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 257.889.923 đồng của bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 (trong đó: đã thu nợ gốc: 231.210.000 đồng; thu nợ lãi và phí phạt trả nợ trước hạn: 26.679.923 đồng). Rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phát mãi đối với tài sản thế chấp là 01 xe ô tô hiệu Kia Morning GT-Line BKS 61K-139.77, do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/9/2022. Đồng thời, Ngân hàng X vẫn giữ các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng X tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 04/12/2025 là 1.851.210.817 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.337.559.259 đồng, nợ lãi trong hạn là 139.379.486 đồng, nợ lãi quá hạn là 83.340.007 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi là 9.232.065 đồng và nợ thẻ tín dụng là 281.700.000 đồng.

- Ngoài ra, bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 05/12/2025 cho đến ngày thanh toán xong toàn bộ nợ vay theo mức lãi suất trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi, phí trả nợ trước hạn đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Trường hợp bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng X thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 111992, số vào sổ H37706 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/4/2008 cho ông Lê Văn A. Trên đất có 01 căn nhà một trệt một lầu, kết cấu cột, sàn, mái bê tông, tường gạch xây tô, cửa nhôm kính, nền gạch men; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt và kính, nền gạch men; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm kính.

- Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thực hiện các nghĩa vụ của bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 tại Ngân hàng X thì khách hàng phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn lại.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn bà Lê Thị Quế P1 trình bày:

Bà Lê Thị Quế P1 thống nhất với phần trình bày của Ngân hàng X về thời gian, nội dung các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ các bên đã ký kết. Bà Phương xác nhận vợ chồng bà đã được Ngân hàng giải ngân đúng số tiền vay các theo hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng, ông Lê Văn A và bà Vương Thị T (là cha mẹ ruột của bà Lê Thị Quế P1) và Ngân hàng X đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/EIB-BD/TD-TC/20 ngày 19/10/2020 để thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07, tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 111992, số vào sổ H37706 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/4/2008 cho ông Lê Văn A. Trên đất có 01 căn nhà một trệt một lầu, kết cấu cột, sàn, mái bê tông, tường gạch xây tô, cửa nhôm kính, nền gạch men do bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 xây dựng năm 2021 và hiện nay bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 đang sinh sống trên căn nhà trên; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt và kính, nền gạch men do ông Lê Văn A quản lý, sử dụng; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm kính của ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3. Hiện nay, bà Vương Thị T đã mất năm 2022, bà Trí có cha là ông Vương Văn Thôi mất ngày 17/9/2005, mẹ là bà Cao Thị Tư mất ngày 25/01/2021, chồng là ông Lê Văn A và 04 người con chung với ông Ấn gồm có bà Lê Thị Quế P1, bà Lê Thị Cẩm L, ông Lê Quang T2, ông Lê Quang S.

Bà Lê Thị Quế P1 xác nhận đến thời điểm ngày 04/12/2025, bà Quế Phương và ông Thanh Phương còn nợ Ngân hàng X tổng số tiền là 1.851.210.817 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.337.559.259 đồng, nợ lãi trong hạn là 139.379.486 đồng, nợ lãi quá hạn là 83.340.007 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi là 9.232.065 đồng và nợ thẻ tín dụng là 281.700.000 đồng.

Nay Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 phải thanh toán tổng số tiền là 1.851.210.817 đồng thì bà Lê Thị Quế P1 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X, nhưng xin Ngân hàng xem xét cho thêm thời gian để thanh toán nợ.

Trường hợp bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ thì vợ chồng bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/EIB-BD/TD-TC/20 ngày 19/10/2020 để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai, bị đơn ông Nguyễn Thanh P2 trình bày:

Ông Nguyễn Thanh P2 là chồng của bà Lê Thị Quế P1. Ông Thanh Phương thống nhất phần trình bày của bà Quế Phương. Quá trình tố tụng, ông Thanh Phương không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn A và cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T trình bày:

Ngày 19/10/2020, Ngân hàng X - Chi nhánh Bình Dương và vợ chồng ông Lê Văn A, bà Vương Thị T ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/EIB-BD/TD-TC/20 để bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 111992, số vào sổ cấp GCN H37706 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 10/4/2008 cho ông Lê Văn A. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, theo số công chứng 9583, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2020 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một ngày 20/10/2020. Trên đất có 01 căn nhà một trệt một lầu, kết cấu cột, sàn, mái bê tông, tường gạch xây tô, cửa nhôm kính, nền gạch men do bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 xây dựng năm 2021, hiện gia đình bà Phương và ông Phương sinh sống; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt và kính, nền gạch men hiện ông Lê Văn A đang sinh sống; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm kính do ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3 xây dựng và hiện đang sinh sống. Trước đây, ông Lê Văn A có cho vợ chồng ông Triệu, bà Tiền cất nhà trên đất, nhưng do không đủ điều kiện tách thửa nên chưa thực hiện thủ tục sang tên cho các con.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông Lê Văn A thống nhất ý kiến trình bày của bà Quế Phương và xin Ngân hàng cho thời gian để gia đình bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T2 và cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T trình bày:

Tài sản thế chấp tại Ngân hàng là thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông Lê Văn A và bà Vương Thị T (là cha mẹ ruột của ông Triệu). Năm 2008, vợ chồng ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3 được cha mẹ cho một phần đất nằm trong diện tích đất đang thế chấp cho Ngân hàng nên ông Triệu và bà Tiền tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm kính và sinh sống cho đến nay. Việc tặng cho quyền sử dụng đất các bên chỉ nói miệng, ông Triệu và bà Tiền đã đăng ký hộ khẩu tại đây.

Nay Ngân hàng yêu cầu trường hợp vợ chồng bà Phương không trả được tiền mà phải phát mãi tài sản thế chấp thì ông Lê Quang T2 yêu cầu Tòa án cho vợ chồng ông Triệu được quyền ưu tiên mua lại phần đất mà cha mẹ hứa cho bà Phương theo giá nhà nước quy định về việc phát mãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T3 trình bày:

Bà Phạm Thị T3 là vợ của ông Lê Quang T2. Trên phần đất thế chấp có 01 căn nhà của vợ chồng ông Triệu, bà Tiền. Nay bà Tiền yêu cầu thời gian để có hướng giải quyết trả nợ cho Ngân hàng. Quá trình tố tụng, bà Tiền đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng bà Tiền không đến Tòa án tham gia tố tụng. Trong vụ án,

bà Tiền không có đơn yêu cầu độc lập và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T là bà Lê Thị Cẩm L trình bày:

Bà Lê Thị Cẩm L là con ruột của ông Lê Văn A và bà Vương Thị T. Tài sản thế chấp là của cha mẹ, bà Linh không có quyền lợi gì liên quan. Bà Linh thống nhất ý kiến của ông Ấn. Trong vụ án, bà Linh không có đơn yêu cầu độc lập và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T là ông Lê Quang S đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông Sang không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, không có đơn yêu cầu độc lập, không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Ngân hàng X yêu cầu bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 16/12/2025 là 1.832.396.927 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.337.559.259 đồng; nợ lãi trong hạn là 141.387.285 đồng; nợ lãi quá hạn là 88.151.086 đồng; nợ lãi phạt chậm trả lãi và phí phạt là 14.767.019 đồng; nợ thẻ tín dụng là 250.535.278 đồng. Thời gian thanh toán từ ngày 24/12/2025 đến ngày 31/3/2026. Về phía bà Lê Thị Quế P1, ông Lê Văn A, ông Lê Quang T2 xin Ngân hàng X gia hạn thêm thời gian để chuyển nhượng nhà đất trả nợ cho Ngân hàng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng X đối với bị đơn bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn Ngân hàng X yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 phải thanh toán tiền vay còn nợ nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024).

[1.2] Về thẩm quyền: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 cư trú tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) nên 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 năm 2015, khoản 2 Điều 1 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 A - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Thanh P2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T3, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T là ông Lê Quang S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[1.4] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết, ngày 04/12/2025, nguyên đơn Ngân hàng X có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 về số tiền nợ là 257.889.923 đồng (trong đó: đã thu nợ gốc: 231.210.000 đồng; thu nợ lãi và phí phạt trả nợ trước hạn: 26.679.923 đồng) và rút yêu cầu phát mãi đối với tài sản thế chấp là 01 xe ô tô hiệu Kia Morning GT-Line BKS 61K-139.77 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/9/2022. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về các yêu cầu theo đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 04/12/2025.

[2] Về yêu cầu thanh toán:

[2.1] Ngân hàng X và bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1800LAV200091382 ngày 19/10/2020; Hợp đồng tín dụng số 1800LAV200091390 ngày 19/10/2020; Hợp đồng tín dụng số 1800LAV220006765 ngày 21/01/2022; Hợp đồng tín dụng số 1800LAV230012630 ngày 24/02/2023. Sau khi ký kết, Ngân hàng X đã tiến hành giải ngân và bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 đã nhận nợ theo các Khế ước nhận nợ số 1800LDS200002383 ngày 18/11/2020; số 1800LDS210000780 ngày 13/4/2021; số 1800LDS210001284 ngày 10/6/2021 và số 1800LDS220000218 ngày 21/01/2022. Xét thấy, các thỏa thuận của các đương sự trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên là hoàn toàn 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 pháp lý và phát sinh hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia giao dịch.

[2.2] Nguyên đơn xác định sau khi được giải ngân số tiền vay, bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn, không thực hiện trả nợ trong các kỳ thanh toán. Tạm tính đến ngày 16/12/2025, số tiền bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 còn nợ Ngân hàng X là 1.832.396.927 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.337.559.259 đồng; nợ lãi trong hạn là 141.387.285 đồng; nợ lãi quá hạn là 88.151.086 đồng; nợ lãi phạt chậm trả lãi và phí phạt là 14.767.019 đồng; nợ thẻ tín dụng là 250.535.278 đồng. Nay Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 16/12/2025 là 1.832.396.927 đồng.

[2.3] Quá trình giải quyết, bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 xác nhận số tiền vay và số tiền hiện còn nợ như Ngân hàng X trình bày là đúng. Tại phiên tòa, bà Lê Thị Quế P1 xin Ngân hàng cho vợ chồng bà được trả nợ gốc, thẻ tín dụng và xin miễn, giảm tiền lãi. Về thời gian thanh toán, bà Phương xin Ngân hàng cho thời gian từ 06 tháng đến 09 tháng để gia đình bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng và giải chấp tài sản thế chấp. Tuy nhiên, Ngân hàng X chỉ chấp nhận cho thời gian thanh toán từ ngày 24/12/2025 đến ngày 31/03/2026.

[2.4] Xét thấy, bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, dù đã được Ngân hàng X thông báo nhắc nợ nhiều lần, nhưng vợ chồng bà Phương vẫn không thực hiện việc thanh toán cho Ngân hàng X là đã vi phạm thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 16/12/2025 là 1.832.396.927 đồng, thời gian từ ngày 24/12/2025 đến ngày 31/3/2026 là có căn cứ chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 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 và Điều 13 Văn bản hợp nhất số 21/VBHN-NHNN ngày 16/7/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hợp nhất Thông tư về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

[2.5] Từ ngày 17/12/2025 đến khi thi hành án xong, bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Để đảm bảo nghĩa vụ cho các khoản vay nêu trên, Ngân hàng X và ông Lê Văn A, bà Vương Thị T đã ký kết với nhau hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/EIB-BD/TD-TC/20 ngày 19/10/2020 để thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07, tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 111992, số vào sổ H37706 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/04/2008 cho ông Lê Văn A. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/EIB-BD/TD-TC/20 đã được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai chứng nhận, theo số công chứng 9583, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2020 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ngày 20/10/2020.

[3.2] Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và 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.

[3.3] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp khi bên vay vi phạm nghĩa vụ thì Ngân hàng X có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngày 12/7/2022, bà

Vương Thị T chết, theo trích lục khai tử số 214/TLKT-BS ngày 12/7/2022 của Ủy ban nhân dân phường Hiệp An (nay là phường Chánh Hiệp). Bà Vương Thị T có cha là ông Vương Văn Thôi chết ngày 17/9/2005, mẹ là bà Cao Thị Tư chết ngày 25/01/2021, chồng là ông Lê Văn A và 04 người con chung với ông Lê Văn A là bà Lê Thị Quế P1, bà Lê Thị Cẩm L, ông Lê Quang T2, ông Lê Quang S. Do đó, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T được xác định là ông Lê Văn A, bà Lê Thị Quế P1, bà Lê Thị Cẩm L, ông Lê Quang T2, ông Lê Quang S. Tại khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quá trình giải quyết, ông Lê Văn A xác định trường hợp bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X thì bà Lê Thị Quế P1, ông Lê Văn A, bà Lê Thị Cẩm L đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với ông Lê Quang T2 thì trong quá trình giải quyết, ông Triệu yêu cầu được quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, ông Triệu yêu cầu Ngân hàng cho thời gian để gia đình bán tài sản trả nợ và giải chấp tài sản thế chấp. Đối với ông Lê Quang S vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không gửi văn bản trình bày đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng X. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Đối với tài sản gắn liền với đất:

[4.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07 tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm có: 01 căn nhà một trệt một lầu, kết cấu cột, sàn, mái bê tông, tường gạch xây tô, cửa nhôm kính, nền gạch men của bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt và kính, nền gạch men của ông Lê Văn A; 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm kính của ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3.

[4.2] Đối với căn nhà một trệt một lầu có kết cấu cột, sàn, mái bê tông, tường gạch xây tô, cửa nhôm kính nền gạch men do bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 xây dựng vào năm 2021. Căn nhà trên hiện do bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 quản lý, sử dụng. Bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 xác định căn nhà trên cũng thuộc vào phần tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng X nên trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản gắn liền với phần đất thế chấp để thu hồi nợ.

[4.3] Đối với căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt và kính, nền gạch men do ông Lê Văn A quản lý, sử dụng. Ông Lê Văn A xác định căn nhà trên cũng thuộc vào phần tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng X nên trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản gắn liền với phần đất thế chấp để thu hồi nợ.

[4.4] Đối với căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm kính do ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3 đang quản lý, sử dụng. Xét thấy, ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3 không phải là người được vay vốn, không phải là người có quyền sử dụng thửa đất đang thế chấp. Các đương sự thống nhất căn nhà trên là tài sản của ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3, không thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng X. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng X thì căn nhà cấp 4 trên sẽ được hoàn lại bằng giá trị cho chủ sở hữu theo thẩm định giá của cơ quan Thi hành án tại thời điểm phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[6] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 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.

Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng X đối với bị đơn bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 về:

- Khoản nợ phải trả theo Hợp đồng tín dụng số 1800LAV220081689 ngày 19/09/2022 với số tiền là 257.889.923 đồng (Hai trăm năm mươi bảy triệu tám trăm tám mươi chín nghìn chín trăm hai mươi ba đồng); trong đó: nợ gốc là 231.210.000 đồng; nợ lãi và phí phạt trả nợ trước hạn là 26.679.923 đồng.

- Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 01 xe ô tô hiệu Kia Morning GT-Line BKS 61K-139.77 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/9/2022. Theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải 201/EIB-BD/TDCN-TC/22 ngày 19/9/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng X đối với bị đơn bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2.1. Về số tiền nợ:

- Bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng X tổng số tiền tính đến ngày 16/12/2025 là 1.832.396.927 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi hai triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi bảy đồng), trong đó:

+ Nợ gốc là 1.337.559.259 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm năm mươi chín nghìn hai trăm năm mươi chín đồng);

+ Nợ lãi trong hạn là 141.387.285 đồng (Một trăm bốn mươi mốt triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng);

+ Nợ lãi quá hạn là 88.151.086 đồng (Tám mươi tám triệu một trăm năm mươi mốt nghìn không trăm tám mươi sáu đồng);

+ Nợ lãi phạt chậm trả lãi và phí phạt là 14.767.019 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm mười chín đồng);

+ Nợ thẻ tín dụng là 250.535.278 đồng (Hai trăm năm mươi triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi tám đồng).

- Từ ngày 17/12/2025 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 còn phải trả tiền lãi cho Ngân hàng X theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Về thời gian thanh toán: Bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên cho Ngân hàng X trong thời gian từ ngày 24/12/2025 đến ngày 31/3/2026.

2.2. Sau khi bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng X thì Ngân hàng X có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 111992, số vào sổ H37706 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/4/2008 cho ông Lê Văn A để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

2.3. Trường hợp bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng X 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, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 111992, số vào sổ cấp GCN H37706 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/4/2008 cho ông Lê Văn A và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà một trệt một lầu, kết cấu cột, sàn, mái bê tông, tường gạch xây

tô, cửa nhôm kính, nền gạch men; 01 căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt và kính, nền gạch men. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 163/EIB-BD/TD-TC/20 ngày 19/10/2020. Đối với nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô, mái tôn, nền gạch men, cửa nhôm kính thuộc quyền sở hữu ông Lê Quang T2 và bà Phạm Thị T3, không thuộc tài sản thế chấp, sẽ được hoàn lại bằng giá trị cho chủ sở hữu theo thẩm định giá của cơ quan Thi hành án tại thời điểm phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án.

2.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng X. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng X còn thừa thì được trả lại cho ông Lê Văn A và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị T.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Quế P1 và ông Nguyễn Thanh P2 phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, để hoàn trả lại cho Ngân hàng X đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà bà Lê Thị Quế P1, ông Nguyễn Thanh P2 phải liên đới chịu số tiền là 66.972.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho Ngân hàng X số tiền 32.975.000 đồng (Ba mươi hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo Biên lai thu số BLTU/24-0008928 ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A).

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

6. 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, 7 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 thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực A – thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Huỳnh Ngọc Chung