

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: 194/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
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: Ông Nguyễn Thế Vọng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung;

Ông Đặng Minh Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ - 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 tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 565/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP X; địa chỉ trụ sở chính: Tầng H, Văn phòng số L+16, Tòa nhà V, Số G, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Anh Trịnh Quốc V - Trưởng Phòng Quản lý và thu hồi nợ, vắng mặt;

1.2. Chị Nguyễn Thị Hồng T - Phó Phòng Quản lý và thu hồi nợ, có mặt;

1.3. Chị Cao Hoàng L - Chuyên viên Phòng Quản lý và thu hồi nợ, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là những người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 29/9/2025).

2. **Bị đơn:** Ông Lê Quang T1, sinh năm 1979; CCCD: 026079011884; đăng ký thường trú: Số I, đường N, Tổ G, Khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 9 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (E) do chị Cao Hoàng L và chị Nguyễn Thị

Hồng T làm đại diện hợp pháp trình bày:

1. Quá trình cấp tín dụng:

1.1. Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV230110803 ngày 28/12/2023 ký với ông Lê Quang T1:

Ngày 28/12/2023, E ký Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV230110803 cho ông Lê Quang T1 vay số tiền 550.000.000 đồng; mục đích vay: sửa chữa căn nhà không thay đổi kết cấu tọa lạc tại thửa đất số: 481, tờ bản đồ số: 6, tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS230000196 ngày 28/12/2023, cụ thể:

- Số tiền giải ngân: 550.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 29/12/2023 đến ngày 29/12/2043.

- Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng; số tiền được trả mỗi kỳ là: 2.292.000 đồng; kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 10/02/2024, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 29/12/2043, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay.

- Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10; kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/02/2024, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 29/12/2043.

- Lãi suất cho vay: 9%/năm.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

- Lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

1.2. Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV240013778 ngày 05/3/2024 ký với ông Lê Quang T1:

Ngày 05/3/2024, E ký Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV240013778 cho ông Lê Quang T1 vay số tiền 2.600.000.000 đồng; mục đích vay: Hoàn trả tiền mượn người thân để nhận chuyển nhượng bất động sản (thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48), diện tích: 1.011,8m² đất tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS240000021 ngày 05/3/2024, cụ thể:

- Số tiền giải ngân: 2.600.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 05/3/2024 đến ngày 05/3/2044.

- Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 1 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là: 10.833.333 đồng; kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 10/4/2024, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 05/3/2044, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay.

- Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10; kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/4/2024. Kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 05/3/2044.

- Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Kể từ ngày ký khế ước nhận nợ trên, lãi suất cho vay được cố định 12 tháng, sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

- Lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

1.3. Tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Lê Quang T1 đã thế chấp cho E các tài sản là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 523, tờ bản đồ số: 48 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 DM 455346 (số vào sổ cấp GCN: CN16287) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 08/12/2023. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2224HĐBĐ202411001 ngày 05/3/2024, công chứng số 02132, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2024 tại Văn phòng C; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh V1 đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 05/3/2024.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 37 tại ấp P, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã H, 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 DK 975834 (số vào sổ cấp GCN: CN03607) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 31/10/2023. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2224HĐBĐ202310216 ngày 29/12/2023, công chứng số 10863, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29/12/2023).

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, ông Lê Quang T1 đã trả cho E số tiền là: 124.700.716 đồng (bao gồm, nợ gốc: 43.960.017 đồng, nợ lãi: 80.740.699 đồng). Sau đó ông Lê Quang T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, E đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nợ cho E nhưng đến nay ông T1 vẫn không thanh toán nợ.

Tạm tính đến hết ngày 30/9/2025, ông Lê Quang T1 còn nợ E tổng số tiền là: 3.558.565.381 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.106.039.983 đồng, nợ lãi trong hạn: 411.478.751 đồng, nợ lãi quá hạn: 18.161.537 đồng và nợ lãi chậm trả lãi: 22.885.110 đồng).

3. Yêu cầu của E như sau:

- Buộc ông Lê Quang T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP X (E) toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 30/9/2025 là: 3.558.565.381 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.106.039.983 đồng, nợ lãi trong hạn: 411.478.751 đồng, nợ lãi quá hạn: 18.161.537 đồng và nợ lãi chậm trả lãi: 22.885.110 đồng).

- Buộc ông Lê Quang T1 tiếp tục trả lãi phát sinh cho E từ ngày 01/10/2025 cho đến khi ông Lê Quang T1 thanh toán xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Trường hợp ông Lê Quang T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì E có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 523, tờ bản đồ số: 48, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 DM 455346 (số vào sổ cấp GCN: CN16287) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 08/12/2023.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 37, tại ấp P, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã H, 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 DK 975834 (số vào sổ cấp GCN: CN03607) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 31/10/2023.

+ 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 T1 tại E; 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 T1 vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại E.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Quang T1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh để làm việc và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông Lê Quang T1 được.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn ông Lê Quang T1 vắng mặt không có lý do.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Về đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định. Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 9 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (E) yêu cầu ông Lê Quang T1 phải thanh toán ngay cho E tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là: 3.558.565.381 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.106.039.983 đồng, nợ lãi trong hạn: 411.478.751 đồng, nợ lãi quá hạn: 18.161.537 đồng và nợ lãi chậm trả lãi: 22.885.110 đồng); buộc ông Lê Quang T1 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, lãi phạt, phí phạt

theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; trường hợp ông Lê Quang T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì E có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông Lê Quang T1 để thu hồi nợ. 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 T1 tại E; 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 T1 vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại E.

Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng Việt Nam.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông Lê Quang T1 đang cư trú tại khu phố T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, 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 thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Lê Quang T1 vay vốn tại E - Chi nhánh B theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV230110803 ngày 28/12/2023, theo đó E cho ông Lê Quang T1 vay số tiền 550.000.000 đồng; mục đích vay: sửa chữa căn nhà không thay đổi kết cấu tọa lạc tại thửa đất số: 481, tờ bản đồ số: 6, tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Thực hiện Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS230000196 ngày 28/12/2023, cụ thể: Số tiền giải ngân: 550.000.000 đồng; thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 29/12/2023 đến ngày 29/12/2043; lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền được trả mỗi kỳ là: 2.292.000 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 10/02/2024, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 29/12/2043, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay; lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10; kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/02/2024, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 29/12/2043; lãi suất vay: 9%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV240013778 ngày 05/3/2024, theo đó E cho ông Lê Quang T1 vay số tiền 2.600.000.000 đồng; mục đích vay: Hoàn trả tiền mượn người thân để nhận chuyển nhượng bất động sản (thửa đất số 523, tờ bản đồ số 48), diện tích 1.011,8m² tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Thực hiện Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS240000021 ngày 05/3/2024, cụ thể: Số tiền giải ngân: 2.600.000.000 đồng; thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 05/3/2024 đến ngày 05/3/2044; lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 1 tháng, số tiền được trả mỗi kỳ là: 10.833.333 đồng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 10/4/2024, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 05/3/2044, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay; lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10; kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/4/2024, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 05/3/2044; lãi suất cho vay: 8,5%/năm, kể từ ngày ký khế ước nhận nợ trên, lãi suất cho vay được cố định 12 tháng,

sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

Như vậy: Về hình thức của các Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ là phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tự nguyện giao kết, các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào có yêu cầu hủy các hợp đồng này, do đó hợp đồng tín dụng này có giá trị thi hành đối với các bên.

[2.1] *Xét về phân nợ gốc*: Theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS230000196 ngày 28/12/2023, thì E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ số tiền là: 550.000.000 đồng; theo tiểu mục 4.1 mục 4 của Khế ước đã ký thì ông Lê Quang T1 có trách nhiệm trả nợ gốc nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền gốc được trả mỗi kỳ là: 2.292.000 đồng, bắt đầu từ ngày 10/02/2024. Theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS240000021 ngày 05/3/2024, thì E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ số tiền là: 2.600.000.000 đồng; theo tiểu mục 4.1 mục 4 của Khế ước đã ký thì ông Lê Quang T1 có trách nhiệm trả nợ gốc nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền gốc được trả mỗi kỳ là: 10.833.333 đồng, bắt đầu từ ngày 10/4/2024. Tuy nhiên, quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ này thì ông Lê Quang T1 chỉ trả cho E tổng số tiền là: 124.700.716 đồng, trong đó trả nợ gốc là: 43.960.017 đồng; sau đó ông Lê Quang T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. E đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nợ cho E nhưng đến nay ông T1 vẫn không thanh toán nợ. Tính đến hết ngày 30/9/2025, ông Lê Quang T1 còn nợ E tổng số tiền gốc là: 3.106.039.983 đồng. Do đó E yêu cầu ông Lê Quang T1 phải trả số nợ gốc này là phù hợp nên được chấp nhận.

[2.2] *Xét về số tiền lãi*: Theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS230000196 ngày 28/12/2023, thì E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ số tiền là: 550.000.000 đồng; theo tiểu mục 4.2 mục 4 và mục 5 của Khế ước nhận nợ đã ký thì ông Lê Quang T1 có trách nhiệm trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 10, kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/02/2024, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 29/12/2043, lãi suất vay: 9%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay, lãi chậm trả lãi: 10%/năm. Theo Khế ước nhận nợ số: 2224LDS240000021 ngày 05/3/2024, thì E đã giải ngân và ông Lê Quang T1 đã nhận nợ số tiền là: 2.600.000.000 đồng; theo tiểu mục 4.2 mục 4 và mục 5 của Khế ước nhận nợ đã ký thì ông Lê Quang T1 có trách nhiệm trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 10; kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 10/4/2024, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 05/3/2044, lãi suất cho vay: 8,5%/năm, kể từ ngày ký khế ước nhận nợ trên, lãi suất cho vay được cố định 12 tháng, sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay, lãi chậm trả lãi: 10%/năm. Như vậy, giữa E và ông Lê Quang T1 tự nguyện thỏa thuận lãi suất vay (bao gồm: lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả) trong các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký là phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên các thỏa thuận về lãi (bao gồm: lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả) của các bên trong các Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên được chấp nhận.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ này thì ông Lê Quang T1 chỉ trả cho E tổng số tiền là: 124.700.716 đồng, trong đó trả

nợ lãi là: 80.740.699 đồng. Tính đến ngày 30/9/2025, ông Lê Quang T1 còn nợ E tổng số tiền lãi là: 452.525.398 đồng, cụ thể: Lãi trong hạn là: 411.478.751 đồng, nợ lãi quá hạn là: 18.161.537 đồng và nợ lãi chậm trả lãi là: 22.885.110 đồng nên cần buộc ông Lê Quang T1 phải trả cho E số tiền lãi này là phù hợp.

[2.3] Tổng cộng, buộc ông Lê Quang T1 phải có trách nhiệm trả cho E số tiền gốc còn nợ và lãi phát sinh tính đến ngày 30/9/2025 là: 3.558.565.381 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.106.039.983 đồng, nợ lãi trong hạn: 411.478.751 đồng, nợ lãi quá hạn: 18.161.537 đồng và nợ lãi chậm trả lãi: 22.885.110 đồng). Ông Lê Quang T1 tiếp tục phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV230110803 ngày 28/12/2023, Khế ước nhận nợ số: 2224LDS230000196 ngày 28/12/2023; Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV240013778 ngày 05/3/2024 và Khế ước nhận nợ số: 2224LDS240000021 ngày 05/3/2024 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả xong nợ.

[3] Xét yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp, xét thấy: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại E, ông Lê Quang T1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2224HĐBĐ202310216 ngày 29/12/2023, theo đó ông Lê Quang T1 thế chấp cho E Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 37 tại ấp P, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã H, 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 DK 975834 (số vào sổ cấp GCN: CN03607) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 31/10/2023 cho ông Lê Quang T1. Hợp đồng thế chấp được công chứng số 10863, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 29/12/2023).

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2224HĐBĐ202411001 ngày 05/3/2024, theo đó ông Lê Quang T1 thế chấp cho E Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 523, tờ bản đồ số: 48 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 DM 455346 (số vào sổ cấp GCN: CN16287) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 08/12/2023 cho hộ bà Tô Ngọc Đan T2 (được cập nhật biến động sang tên ông Lê Quang T1 ngày 02/02/2024). Hợp đồng thế chấp được công chứng số 02132, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 05/3/2024 tại Văn phòng C và cũng được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 05/3/2024.

Như vậy, các Hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định tại các Điều 317, 318, 319 và 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung năm 2018). Do đó, hợp đồng thế chấp này có giá trị thi hành đối với các bên. Theo Điều 1 tại các Hợp đồng thế chấp đã ký thì: Nghĩa vụ được bảo đảm là cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Lê Quang T1 tại E phát sinh theo các Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng bảo đảm, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ trả nợ sau: Nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, phí, khoản phạt, các khoản E đã ứng trước để trả thay cho ông Lê Quang

T1, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) nên E có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Điều 8 của các hợp đồng thế chấp đã ký khi ông Lê Quang T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ của mình. Do đó, yêu cầu của E về việc xử lý tài sản thế chấp được chấp nhận. 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 T1 tại E; 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 T1 vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại E.

[4] Tại Tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, do yêu cầu của E được chấp nhận nên ông Lê Quang T1 phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; số tiền này E đã nộp tại Tòa án nên ông Lê Quang T1 có trách nhiệm trả lại cho E.

- Về chi phí đăng Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng là: 5.000.000 đồng; E tự chịu theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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:

- Ông Lê Quang T1 phải chịu trên số tiền trả cho E là 3.558.565.381 đồng, với số tiền án phí là: 72.000.000 đồng (của số tiền 2.000.000.000 đồng) + 2% x 1.558.565.381 đồng (Số tiền vượt quá 2.000.000.000 đồng) = 103.172.308 đồng;

- E không phải chịu.

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, 157, 227, 266, 267, 271 và 273 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;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn ông Lê Quang T1.

1.1. Buộc ông Lê Quang T1 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 30/9/2025 là: 3.558.565.381đ (ba tỷ, năm trăm năm mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn, ba trăm tám mươi một đồng). Trong

đó, nợ gốc là: 3.106.039.983đ (ba tỷ, một trăm lẻ sáu triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, chín trăm tám mươi ba đồng); nợ lãi trong hạn là: 411.478.751đ (bốn trăm mười một triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn, bảy trăm năm mươi một đồng); nợ lãi quá hạn là: 18.161.537đ (mười tám triệu, một trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm ba mươi bảy đồng) và nợ lãi chậm trả lãi là: 22.885.110đ (hai mươi hai triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn, một trăm mười đồng).

1.2. Buộc ông Lê Quang T1 tiếp tục phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP X trên số nợ gốc từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết nợ, với mức lãi suất được thỏa thuận trong các Hợp đồng đồng tín dụng số: 2224LAV230110803 ngày 28/12/2023, Khế ước nhận nợ số: 2224LDS230000196 ngày 28/12/2023; Hợp đồng tín dụng số: 2224LAV240013778 ngày 05/3/2024 và Khế ước nhận nợ số: 2224LDS240000021 ngày 05/3/2024.

1.3. Trường hợp ông Lê Quang T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 37 tại ấp P, xã H, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã H, 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 DK 975834 (số vào sổ cấp GCN: CN03607) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 31/10/2023 cho ông Lê Quang T1 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 523, tờ bản đồ số: 48 tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 DM 455346 (số vào sổ cấp GCN: CN16287) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 08/12/2023 cho hộ bà Tô Ngọc Đan T2 (được cập nhật biến động sang tên ông Lê Quang T1 ngày 02/02/2024) để thu hồi nợ. 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 T1 tại Ngân hàng TMCP X; 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 T1 vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP X.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Ông Lê Quang T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

2.2. Ngân hàng TMCP X phải chịu chi phí đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập bị đơn là 5.000.000đ (năm triệu đồng), được trừ vào số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) Ngân hàng TMCP X đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Lê Quang T1 phải nộp 103.172.308 (một trăm lẻ ba triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, ba trăm lẻ tám đồng).

3.2. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.525.000đ (bốn mươi tám triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số 0009126 ngày 10/02/2025 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).

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Đương sự có mặt tại Tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 11/10/2025 hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

TAND TP. Hồ Chí Minh;
VKSND KV15-TPHCM;
THADS TP. Hồ Chí Minh
(Phòng THADS Khu vực 15);
Các đương sự;
Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thế Vọng