

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **59/2025/DS-ST**
Ngày: 28-8-2025
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 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Phước Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lương Thanh Nhàn;

Ông Lê Thành Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự lý số 45/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 01 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S – 111A P, phường S, Thành phố H.

Những người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 220733.25 ngày 29/7/2025) gồm:

- Ông Nguyễn Xuân S (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Duy L (vắng mặt)
- Bà Phan Thị Hoàng G (có mặt)
- Ông Nguyễn Phan Ngọc Đ (có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Tòa nhà W, số 100, đường Nguyễn Thị M, phường X, Tp.H.

- Các bị đơn:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1993 (vắng mặt)
2. Ông Lê Văn A, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 10, khu phố R, phường A, thành phố B, tỉnh B (nay là phường T, Thành phố H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là NH V) đã ký với bà Lê Thị T và ông Lê Văn A các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 5602068.21 ngày 01/12/2021 với nội dung:

NH V cho bà Lê Thị T và ông Lê Văn A vay số tiền 4.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng 07 bất động sản; thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 10/12/2051. Lãi suất vay: 12.5%/năm. Lãi suất này sẽ được NH V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo từng sản phẩm cộng biên độ 4,1 %/năm. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 10/01/2022. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 10, từ tháng thứ 01 - tháng thứ 60 mỗi tháng trả 3.000.000 đồng, từ tháng thứ 61 - tháng thứ 120 mỗi tháng trả 5.000.000 đồng, từ tháng thứ 121 - tháng thứ 180 mỗi tháng trả 10.000.000 đồng, từ tháng thứ 181 - tháng thứ 240 mỗi tháng trả 12.000.000 đồng, từ tháng thứ 241 – tháng thứ 300 mỗi tháng trả 15.000.000 đồng, từ tháng thứ 301 - tháng thứ 359 mỗi tháng trả 21.000.000 đồng, số tiền còn lại trả vào tháng cuối. Trả phí: Theo quy định của NH V từng thời kỳ.

Ngày 10/12/2021, NH V đã giải ngân cho bà Lê Thị T và ông Lê Văn A theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5602068(1).21 với số tiền 4.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.”

- Hợp đồng tín dụng số 9617366.23 ngày 03/08/2023 với nội dung:

NH V cho bà Lê Thị T vay số tiền 397.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12%/năm. Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay. Ngày trả lãi: 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân: Không trả lãi. Từ tháng thứ 13, hàng tháng vào ngày 10. Kỳ trả lãi đầu tiên ngày 10/09/2024. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Ân hạn 12 tháng; sau thời gian ân hạn hàng tháng trả 8.271.000 đồng vào ngày 10. Kỳ trả gốc đầu tiên ngày 10/09/2024. Số tiền còn lại trả vào ngày cuối cùng. Trả phí: Theo quy định của NH V từng thời kỳ.

Ngày 07/08/2023, NH V đã giải ngân cho bà Lê Thị T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9617366.23 với số tiền 397.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

- Biện pháp bảo đảm tiền cho khoản vay gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 603, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668062, số vào sổ cấp GCN: CS00295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Ấp 4, xã T” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Ấp 6, xã T” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PDKĐĐ thành phố Đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 604, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668063, số vào sổ cấp GCN: CS00294 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Ấp 4, xã T” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Ấp 6, xã T” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PDKĐĐ thành phố Đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 605, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là Phường Bình Phước, Tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668064, số vào sổ cấp GCN: CS00293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Ấp 4, xã T” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Ấp 6, xã T” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PDKĐĐ Thành phố Đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 606, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668065, số vào sổ cấp GCN: CS00292 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Ấp 4, xã T” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Ấp 6, xã T” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PDKĐĐ thành phố Đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 607, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668066, số vào sổ cấp GCN: CS00291 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Ấp 4, xã T” trên trang 2

GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 608, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T , thành phố Đ , tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668067, số vào sổ cấp GCN: CS00290 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Áp 4, xã T ” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 609, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T , thành phố Đ , tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668068, số vào sổ cấp GCN: CS00289 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Áp 4, xã T ” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

07 tài sản này đã được thế chấp tại NH V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 023441, Quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Chơn Thành, tỉnh B công chứng ngày 17/12/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm là theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, phía bà Lê Thị T và ông Lê Văn A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo nội dung thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, các văn bản của bà Lê Thị T và ông Lê Văn A ký với NH V , khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 10/07/2024.

Trong quá trình giải quyết, phía NH V đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để bà Lê Thị T và ông Lê Văn A trả nợ bà Lê Thị T và ông Lê Văn A vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và theo các quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 28/8/2025, bà Lê Thị T và ông Lê Văn A đã trả cho NH V số tiền tổng cộng là 920.518.836 đồng (trong đó: Nợ gốc 57.000.000 đồng, nợ lãi 860.280.215 đồng, lãi phạt: 3.238.621 đồng) và còn nợ NH V số tiền là: 5.966.285.839 đồng, cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 5602068.21 ngày 01/12/2021 là: 5.448.439.699 đồng (trong đó: Tiền nợ gốc là 3.943.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn là 846.035.389 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 659.404.310 đồng).
- Đối với Hợp đồng tín dụng số 9617366.23 ngày 03/08/2023 là: 517.846.140 đồng (trong đó: Tiền nợ gốc là 397.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn là 63.832.693 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 57.013.447 đồng).

**** Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:***

- Buộc bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 28/08/2025 là: 5.966.285.839 đồng.

- Yêu cầu tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 29/08/2025 cho đến khi bà Lê Thị T và ông Lê Văn A thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp bà Lê Thị T và ông Lê Văn A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là: 07 thửa đất nêu trên đã được thế chấp tại NH V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 023441, Quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Chơn Thành, tỉnh B công chứng ngày 17/12/2021, và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho NH V.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho NH V.

Đồng thời, đề nghị HĐXX tuyên buộc các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài chỗ, chi phí đăng báo và các chi phí tố tụng phát sinh (nếu có).

**** Kiểm sát viên đại diện VKSND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:***

- Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do vậy, đề nghị HĐXX căn cứ quy định tại các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với các bị đơn.

- Về nội dung vụ án:

Xét các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nên đã có hiệu lực. Nguyên đơn đã xuất trình đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có liên quan chứng minh quá trình ký kết, giải ngân vốn vay. Bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trả nợ đã giao kết với phía nguyên đơn.

Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nợ gốc, lãi và các khoản liên quan được ghi nhận tại các

Hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự có tranh chấp về các hợp đồng tín dụng. Các bị đơn đều cư trú tại khu phố Rạch Bắp, phường An Tây, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tây Nam, Thành phố Hồ Chí Minh), nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về việc vắng mặt của các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A:

Các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần trong suốt quá trình tố tụng. Tòa án cũng đã tiến hành đăng báo công khai thông báo về nội dung vụ án và thời điểm giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các bị đơn đều vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không gửi bất cứ văn bản gì trình bày ý kiến trước các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do vậy, HĐXX căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt đối với các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Quá trình tố tụng, nguyên đơn đã xuất trình các văn bản sau: Hợp đồng tín dụng số 5602068.21 ngày 01/12/2021; Hợp đồng tín dụng số 9617366.23 ngày 03/08/2023; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9617366.23 và Hợp đồng thế chấp số công chứng: 023441, Quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Chơn Thành, tỉnh B công chứng ngày 17/12/2021.

HĐXX thấy rằng: Các Hợp đồng nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, các điều khoản trong các văn bản trên có hiệu lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

Đối chiếu với các tài liệu chứng từ có liên quan, tổng số tiền nợ gốc mà các bị đơn đã nhận từ phía Ngân hàng là 4.397.000.000 đồng.

Tính đến ngày 28/8/2025, các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A đã trả cho Ngân hàng tổng cộng là 920.518.836 đồng (trong đó: Nợ gốc 57.000.000 đồng; nợ lãi 860.280.215 đồng và lãi phạt: 3.238.621 đồng).

Xét thấy, việc các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ, không thanh toán đủ tiền gốc, tiền nợ lãi và lãi phạt cho phía nguyên đơn theo đúng thỏa thuận được ghi

nhận tại các Hợp đồng tín dụng và các văn bản có liên quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của phía nguyên đơn. Do vậy, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi, các khoản phí liên quan theo các Hợp đồng tín dụng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Đồng thời, phía nguyên đơn cũng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Qua kiểm tra hiện trạng thì các thửa đất thế chấp đều là đất trống và không có bất cứ tài sản, công trình gì trên đất.

[4]. Xét các ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q được HĐXX chấp nhận, nên các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đăng báo:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng số tiền 20.000.000 đồng. Do vậy, các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán 20.000.000 đồng này cho phía nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 90, 91, 94, 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- 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;

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại C đối với các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” như sau:

1. Buộc các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q các khoản tiền sau (được tạm tính đến hết ngày 28/8/2024) là:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 5602068.21 ngày 01/12/2021 là: 5.448.439.699 đồng (trong đó: Tiền nợ gốc là 3.943.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn là 846.035.389 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 659.404.310 đồng).

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 9617366.23 ngày 03/08/2023 là: 517.846.140 đồng (trong đó: Tiền nợ gốc là 397.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn là 63.832.693 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 57.013.447 đồng).

Tổng cộng, các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q số tiền là 5.966.285.839 đồng.

2. Buộc các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 29/8/2025 cho đến ngày trả hết nợ gốc cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q theo mức lãi suất được thỏa thuận tại: Hợp đồng tín dụng số 5602068.21 ngày 01/12/2021; Hợp đồng tín dụng số 9617366.23 ngày 03/08/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9617366.23.

3. Trường hợp các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm của các bị đơn theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 023441, quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Chơn Thành, tỉnh B công chứng ngày 17/12/2021.

* Về thông tin chi tiết các tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 603, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668062, số vào sổ cấp GCN: CS00295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Ấp 4, xã T” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Ấp 6, xã T” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 604, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668063, số vào sổ cấp GCN: CS00294 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Ấp 4, xã T” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Ấp 6, xã T” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 605, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Ấp 4, xã T, thành phố Đ, tỉnh B (nay là Phường Bình Phước, Tỉnh Đ

), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668064, số vào sổ cấp GCN: CS00293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Áp 4, xã T ” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 606, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Áp 4, xã T , thành phố Đ , tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668065, số vào sổ cấp GCN: CS00292 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Áp 4, xã T ” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 607, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Áp 4, xã T , thành phố Đ , tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668066, số vào sổ cấp GCN: CS00291 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Áp 4, xã T ” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 608, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Áp 4, xã T , thành phố Đ , tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668067, số vào sổ cấp GCN: CS00290 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Áp 4, xã T ” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 609, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Áp 4, xã T , thành phố Đ , tỉnh B (nay là phường Bình Phước, tỉnh Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 668068, số vào sổ cấp GCN: CS00289 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 21/06/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn A và bà Lê Thị T ngày 08/12/2021. Ngày 11/10/2022, cập nhật nội dung: “Áp 4, xã T ” trên trang 2 GCNQSDĐ có sai sót, được đính chính lại là: “Áp 6, xã T ” theo Biên bản kiểm tra ngày 28/09/2022 của Chi nhánh V PĐKĐĐ thành phố Đ .

II. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục THADS thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q số tiền 56.582.706 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0005988 ngày 12/12/2024.

- Các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 113.966.285 đồng.

III. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đăng báo:

Các bị đơn bà Lê Thị T và ông Lê Văn A phải có nghĩa vụ liên đới hoàn lại số tiền 20.000.000 đồng cho phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

IV. Về quyền kháng cáo:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 28/8/2025).

- Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

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, 7a, 7b 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 Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- THADS Tp.HCM;
- VKSND khu vực 18 - Tp.HCM;
- Phòng THADS khu vực 18 –Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Vũ Phước Thành