TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1
TỈNH ĐỒNG THÁP

Bản án số: 143/2026/DS-ST.
Ngày: 23-4-2026.
V/v tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1-TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trinh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kiều Hương.
2. Bà Bùi Thị Thu Nhi.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Thoảng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa**: Bà Lê Thị Ngọc Hân - kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 564/2025/TLST–DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 143/2026/QĐST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần S**.

Địa chỉ: đường A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là đường A, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh). Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: A1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/08/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 29/06/2024. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang L – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn N – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh Tiền Giang làm đại diện theo Giấy ủy quyền số A5 ngày 01/08/2025 của người đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: số E, đường F, phường G, Tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là số E, đường F, phường H, thành phố M, Tỉnh Tiền Giang).

Đại diện theo uỷ quyền: Phan Thanh B, sinh năm 1997 (có mặt).

CCCD số: A2 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 14/04/2021. Chức vụ: Nhân viên kinh doanh Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Tiền Giang.

Địa chỉ: số E, đường F, phường G, tỉnh Đồng Tháp.
(trước đây là số E, đường F, phường H, thành phố M, Tỉnh Tiền Giang).

*Bị đơn: **- Lê Minh T**, sinh năm 1971 (có mặt).

Căn cước công dân: A3 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/02/2023.

- **Lê Thị L**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Căn cước công dân: A4 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/11/2022.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã O, tỉnh Đồng Tháp.

(trước đây là ấp N, M, P, tỉnh Tiền Giang).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày**:

Ông Lê Minh T và bà Lê Thị L đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Tiền Giang (sau đây gọi là Ngân hàng S) theo các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ sau: Hợp đồng tín dụng số C4 ngày 20/07/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số C3 ngày 05/02/2024, Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng), Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn rút vốn: 12 tháng (từ ngày 20/07/2023 đến ngày 20/07/2024), thời hạn cho vay: thời hạn cho vay của từng lần nhận vốn được ghi trên từng Giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng, Dư nợ gốc hiện tại: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng). Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C5 ngày 23/05/2024 của ông Lê Minh T:

Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng), Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống, thời hạn duy trì hạn mức thấu chi: 12 tháng (từ ngày 23/05/2024 đến ngày 23/05/2025), thời hạn thấu chi tối đa: 45 ngày tính từ ngày phát sinh khoản nợ thấu chi đầu tiên. Dư nợ gốc hiện tại: 98.909.258 VND (Bằng chữ: Chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn hai trăm năm mươi tám đồng). Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C6 ngày 06/01/2025 của bà Lê Thị L: Số tiền vay: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng), Mục đích vay vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống, thời hạn duy trì hạn mức thấu chi: 12 tháng (từ ngày 06/01/2025 đến ngày 07/01/2026), Thời hạn thấu chi tối đa: 45 ngày tính từ ngày phát sinh khoản nợ thấu chi đầu tiên. Dư nợ gốc hiện tại: 99.913.001 đồng (Bằng chữ: Chín mươi chín triệu chín trăm mười ba ngàn không trăm lẻ một đồng).

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là:

+ Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B1, số vào sổ cấp GCN B2 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L;

+ Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B3, số vào sổ cấp GCN B4 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L;

+ Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 32 tọa

lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B5, số vào sổ cấp GCN B6 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L.

Các tài sản trên được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của ông Lê Minh T và bà Lê Thị L tại Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh Tiền Giang theo Hợp đồng thế chấp số C2 ngày 20/07/2023, được Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 20/07/2023, số công chứng D1 quyển số D3 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số C1 ngày 05/02/2024, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 05/02/2024, số công chứng D2 quyển số D4 và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang ngày 20/07/2023. Dư nợ của các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ nêu trên tạm tính đến hết ngày 31/10/2025 như sau: Tạm tính đến hết ngày 31/10/2025, ông Lê Minh T và bà Lê Thị L còn nợ Ngân hàng S tổng số tiền là: 5.631.762.027 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ sáu trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn không trăm hai mươi bảy đồng), bao gồm: Dư nợ của Hợp đồng tín dụng số C4 ngày 20/07/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số C3 ngày 05/02/2024: Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng), Nợ lãi quá hạn là: 160.323.366 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi triệu ba trăm hai mươi ba ngàn ba trăm sáu mươi sáu đồng), Lãi chậm trả đối với nợ gốc: 236.250.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi: 6.624.632 đồng (Bằng chữ: Sáu triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn sáu trăm ba mươi hai đồng). Dư nợ của Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C5 ngày 23/05/2024 của ông Lê Minh T, Nợ gốc: 98.909.258 đồng (Bằng chữ: Chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn hai trăm năm mươi tám đồng). Nợ lãi quá hạn là: 3.131.767 đồng (Bằng chữ: Ba triệu một trăm ba mươi mốt ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc: 11.413.857 đồng (Bằng chữ: Mười một triệu bốn trăm mười ba ngàn tám trăm năm mươi bảy đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi: 136.305 đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu ngàn ba trăm lẻ năm đồng). Dư nợ của Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C6 ngày 06/01/2025 của bà Lê Thị L Nợ gốc: 99.913.001 đồng (Bằng chữ: Chín mươi chín triệu chín trăm mười ba ngàn không trăm lẻ một đồng). Nợ lãi quá hạn là: 3.441.908 đồng (Bằng chữ: Ba triệu bốn trăm bốn mươi mốt ngàn chín trăm lẻ tám đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc: 11.482.143 đồng (Bằng chữ: Mười một triệu bốn trăm tám mươi hai ngàn một trăm bốn mươi ba đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi: 135.790 đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm ngàn bảy trăm chín mươi đồng). Từ thời điểm bắt đầu vay đến tháng 04/2025, ông Lê Minh T và bà Lê Thị L thanh toán nợ theo đúng thỏa thuận. Nhưng kể từ tháng 05/2025 ông Lê Minh T và bà Lê Thị L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay tại Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng S đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và đã tạo điều kiện cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị L có thêm thời gian để trả nợ, ông Lê Minh T và bà Lê Thị L đã nhiều lần cam kết thanh toán nợ cho Ngân

hàng nhưng đã không thực hiện theo đúng cam kết và không có thiện chí trong việc thanh toán nợ vay. Cho đến thời điểm hiện tại ông Lê Minh T và bà Lê Thị L vẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Do ông Lê Minh T và bà Lê Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số C4 ngày 20/07/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số C3 ngày 05/02/2024 và các Giấy nhận nợ kèm theo; Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C5 ngày 23/05/2024; Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C6 ngày 06/01/2025 nên Ngân hàng S khởi kiện ông Lê Minh T và bà Lê Thị L để thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi vay.

Yêu cầu Toà án giải quyết:

-Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán ngay cho Ngân hàng S toàn bộ các khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 04/02/2026 là 5.755.818.060 đồng, bao gồm: Dư nợ của Hợp đồng tín dụng số C4 ngày 20/07/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số C3 ngày 05/02/2024. Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng), Nợ lãi quá hạn là: 160.323.367 đồng, Lãi chậm trả đối với nợ gốc: 443.373.287VND, Lãi chậm trả đối với nợ lãi: 10.841.358 đồng. Dư nợ của Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C5 ngày 23/05/2024 của ông Lê Minh T: Nợ gốc: 98.909.258 đồng, Nợ lãi quá hạn là: 3.131.767 đồng, Lãi chậm trả đối với nợ gốc: 18.437.769 đồng, Lãi chậm trả đối với nợ lãi: 218.675 đồng. Dư nợ của Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ số C6 ngày 06/01/2025 của bà Lê Thị L: Nợ gốc: 0 đồng, Nợ lãi quá hạn là: 3.441.908 đồng, Lãi chậm trả đối với nợ gốc: 16.914.354 đồng, Lãi chậm trả đối với nợ lãi: 226.317 đồng.

Và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, chi phí phát sinh khác theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ kể từ ngày 05/02/2026 đến khi thanh toán hết nợ vay. Thanh toán một lần ngay sau khi Quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Lê Minh T và bà Lê Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng S thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm đã thế chấp là:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B1, số vào sổ cấp GCN B2 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L;

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B3, số vào sổ cấp GCN B4 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L;

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B5, số vào sổ cấp GCN B6 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023 Chủ sở hữu/sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L để thu hồi nợ.

- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán số tiền gốc, tiền lãi vay, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Lê Minh T và bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

- Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

*__Tại biên bản hòa giải ngày 04/02/2026, bị đơn ông Lê Minh T trình bày__:

Tôi và vợ tôi là bà Lê Thị L thống nhất có vay Ngân hàng thương mại cổ phần S có thế chấp tài sản bảo đảm như Ngân hàng trình bày là đúng. Hiện nay tôi và vợ tôi thống nhất còn nợ lại Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 04/02/2026 là 5.755.818.060 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, bảy trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm mười tám ngàn, không trăm sáu mươi đồng), trong đó nợ gốc là 5.098.909.258đồng, nợ lãi là 656.908.802đồng. Hiện tại tôi và vợ tôi không có tiền trả, xin đến ngày 31/10/2026 (Dương lịch) sẽ trả hết tiền cho Ngân hàng. Trong trường hợp tôi không thanh toán được tiền cho Ngân hàng thì tôi và vợ tôi đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Toàn bộ tài sản và công trình trên đất là do tôi và vợ tôi là bà Lê Thị L cùng xây dựng nên năm 2019. Tôi không đồng ý cung cấp họ tên, năm sinh, địa chỉ của người thứ 03 nào vì tôi xác định toàn bộ tài sản thế chấp cho Ngân hàng là toàn bộ tài sản của tôi và vợ tôi là bà Lê Thị L không liên quan tới người thứ 03 nào khác nên tôi không đồng ý cung cấp thông tin họ tên, năm sinh, địa chỉ của người thứ 03 nào cho Toà án. Tôi cam kết toàn bộ tài sản thế chấp cho Ngân hàng là toàn bộ tài sản của tôi và và vợ tôi là bà Lê Thị L.

*Bị đơn bà Lê Thị L đã được tòa án tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Lê Thị L không đến và cũng không có ý kiến trình bày.

*__*Tại phiên tòa*__:

+ **Đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn ngân hàng có mặt, ngân hàng có yêu cầu**:

- Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L liên đới phải thanh toán ngay cho Ngân hàng S toàn bộ các khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là 5.933.379.229 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi chín ngàn, hai trăm hai mươi chín đồng), chi tiết như sau: Nợ gốc: 5.098.909.258 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn hai trăm năm mươi tám đồng), Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 166.897.042 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm chín mươi bảy ngàn, không trăm bốn mươi hai đồng), Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 652.720.012 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi ngàn không trăm mười hai đồng), Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 14.852.917 đồng (Bằng chữ: Mười bốn triệu, tám trăm năm mươi hai ngàn, chín trăm mười bảy đồng).

Và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, chi phí phát sinh khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ nêu trên kể từ ngày 24/04/2026 đến khi thanh toán hết nợ vay. Thanh toán một lần ngay sau khi Quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trong trường hợp ông Lê Minh T và bà Lê Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng S thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng thực tế để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số C2 ngày 20/07/2023, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 20/07/2023, số công chứng D1 quyển số D3 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số C1 ngày 05/02/2024, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 05/02/2024, số công chứng D2 quyển số D4 và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang ngày 20/07/2023.

- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán số tiền gốc, tiền lãi vay, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Lê Minh T và bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

- Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là chi phí xem xét, thẩm định tại chổ với số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Hoàn lại cho ngân hàng số tiền đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) phí xem xét thẩm định tài sản mà ngân hàng đã nộp.

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ **Bị đơn ông Lê Minh T có mặt, ông Lê Minh T trình bày**:

-Ông Lê Minh T thống nhất hiện nay ông Lê Minh T và bà Lê Thị L còn nợ ngân hàng số tiền là 5.933.379.229 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi chín ngàn, hai trăm hai mươi chín đồng), nhưng do hoàn cảnh khó khăn, kinh doanh bị thua lỗ không có tiền trả, xin ngân hàng cho trả 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) xin trả hết ngày 30/10/2026 (Dương lịch), nếu đến hết ngày 30/10/2026 (Dương lịch) không trả hết thì xin bán 03 thửa đất để trả nợ ngân hàng, xin ngân hàng ngưng tính lãi, xin ngân hàng cho lấy giấy đất bản chính về để đi vay tiền trả nợ ngân hàng.

- Đại diện theo ủy quyền ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của ông Lê Minh T, lý do ngân hàng đã tạo điều kiện nhưng ông Lê Minh T, bà Lê Thị L không thực hiện để kéo dài đến ngày hôm nay.

+ Bị đơn bà Lê Thị L vắng mặt không lý do.

*__Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp__: Về việc tuân theo pháp luật: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định Bộ luật Tố

tụng Dân sự, Viện kiểm sát không bổ sung gì thêm. Bị đơn bà Lê Thị L đã được triệu tập nhiều lần nhưng không đến nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bà L. Về việc giải quyết vụ kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng, đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L liên đới thanh toán cho ngân hàng khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 23/4/2026 là 5.933.379.229đồng (Năm tỷ chín trăm ba mươi ba triệu ba trăm bảy mươi chín ngàn hai trăm hai mươi chín đồng) và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, chi phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ kể từ ngày 24/4/2026 đến khi thanh toán hết nợ vay. Kể từ ngày bản án có hiệu lực mà ông Lê Minh T và bà Lê Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng thực tế để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số C2 ngày 20/7/2023, được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 20/7/2023, số công chức D1 quyển số D3 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số C1 ngày 05/02/2024, được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, chứng nhận ngày 05/2/2024, số công chứng D2 quyển số D4 và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang ngày 20/7/2023. Sau khi phát mãi các tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán số tiền gốc, tiền lãi vay, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Lê Minh T và bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1].Về Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp giữa Ngân hàng và ông T, bà L là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản được xem xét, giải quyết theo quy định Bộ luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Tháp theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bà Lê Thị L.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ngân hàng yêu cầu:

- Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L liên đới phải thanh toán ngay cho Ngân hàng S toàn bộ các khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là 5.933.379.229 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy

mươi chín ngàn, hai trăm hai mươi chín đồng), chi tiết như sau: Nợ gốc: 5.098.909.258 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn hai trăm năm mươi tám đồng), Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 166.897.042 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm chín mươi bảy ngàn, không trăm bốn mươi hai đồng), Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 652.720.012 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi ngàn không trăm mười hai đồng), Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 14.852.917 đồng (Bằng chữ: Mười bốn triệu, tám trăm năm mươi hai ngàn, chín trăm mười bảy đồng). Và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, chi phí phát sinh khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ nêu trên kể từ ngày 24/04/2026 đến khi thanh toán hết nợ vay. Thanh toán một lần ngay sau khi Quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

-Trong trường hợp ông Lê Minh T và bà Lê Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng S thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng thực tế để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số C2 ngày 20/07/2023, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 20/07/2023, số công chứng D1 quyển số D3 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số C1 ngày 05/02/2024, được Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 05/02/2024, số công chứng D2 quyển số D4 và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang ngày 20/07/2023.

- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán số tiền gốc, tiền lãi vay, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Lê Minh T và bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

- Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là chi phí xem xét, thẩm định tại chổ với số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Ngân hàng thương mại cổ phần S - Chi nhánh Tiền Giang (sau đây gọi là Ngân hàng S) đã ký kết với ông Lê Minh T và bà Lê Thị L các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ gồm:

-Hợp đồng tín dụng số C4 ngày 20/07/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số C3 ngày 05/02/2024: Số tiền vay: 5.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm tỷ đồng), Mục đích vay vốn, Bổ sung vốn kinh doanh, Thời hạn rút vốn: 12 tháng (từ ngày 20/07/2023 đến ngày 20/07/2024). Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay của từng lần nhận vốn được ghi trên từng Giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng. Căn cứ Hợp đồng tín dụng nêu trên ông Lê Minh T và bà Lê Thị L đã nhận nợ theo các Giấy nhận nợ sau: Giấy nhận nợ số C7 ngày 10/07/2024, Số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua trái cây. Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 11/07/2024 đến ngày 10/07/2025). Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11%/năm; lãi suất hiện tại là 10,5%/năm; lãi

suất quá hạn đối với nợ lãi hiện tại là 10%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc hiện tại là 15,75%/năm. Kế hoạch trả nợ: Trả nợ lãi: Thanh toán vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Trả nợ gốc: Trả gốc trước hạn hoặc khi đến hạn của từng giấy nhận nợ. Sau khi nhận nợ các khoản vay trên, theo nội dung Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ đã ký kết, ông Lê Minh T và bà Lê Thị L phải thanh toán các khoản tiền lãi vay hàng tháng, trả nợ gốc theo các dư nợ vay thấu chi khi đến hạn. Tuy nhiên, đến nay ông Lê Minh T và bà Lê Thị L không thực hiện đúng theo cam kết tại các Hợp đồng sử dụng dịch vụ thấu chi tài khoản thẻ nêu trên. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo nợ quá hạn, làm việc trực tiếp với ông Lê Minh T và bà Lê Thị L, ông Lê Minh T và bà Lê Thị L nhiều lần cam kết sẽ thanh toán hết nợ quá hạn cho Ngân hàng nhưng sau đó không thực hiện đúng như cam kết. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là: 1.157.814.626 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu tám trăm mười bốn ngàn sáu trăm hai mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 30.780.822 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu bảy trăm tám mươi ngàn tám trăm hai mươi hai đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 124.273.973 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn chín trăm bảy mươi ba đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 2.759.831 đồng (Bằng chữ: Hai triệu bảy trăm năm mươi chín ngàn tám trăm ba mươi mốt đồng). Giấy nhận nợ số C8 ngày 12/07/2024: Số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua trái cây. Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 13/07/2024 đến ngày 12/07/2025). Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11%/năm; lãi suất hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ lãi hiện tại là 10%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc hiện tại là 15,75%/năm. Kế hoạch trả nợ: Trả nợ lãi: Thanh toán vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Trả nợ gốc: Trả gốc trước hạn hoặc khi đến hạn của từng giấy nhận nợ. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là: 1.157.265.427 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm hai mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 31.878.165 đồng (Bằng chữ: Ba mươi mốt triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn một trăm sáu mươi lăm đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 122.547.946 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi hai triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm bốn mươi sáu đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 2.839.316 đồng (Bằng chữ: Hai triệu tám trăm ba mươi chín ngàn ba trăm mười sáu đồng). Giấy nhận nợ số C9 ngày 15/07/2024: Số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua trái cây. Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 16/07/2024 đến ngày 15/07/2025). Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11%/năm; lãi suất hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ lãi hiện tại là 10%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc hiện tại là 15,75%/năm. Kế hoạch trả nợ: Trả nợ lãi: Thanh toán vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Trả nợ gốc: Trả gốc trước hạn hoặc khi đến hạn của từng giấy nhận nợ. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là: 1.157.201.058 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu hai trăm lẻ một ngàn không trăm năm mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là:

32.219.178 đồng (Bằng chữ: Ba mươi hai triệu hai trăm mười chín ngàn một trăm bảy mươi tám đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 122.116.438 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi hai triệu một trăm mười sáu ngàn bốn trăm ba mươi tám đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 2.865.442 đồng (Bằng chữ: Hai triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm bốn mươi hai đồng). Giấy nhận nợ số C10 ngày 16/07/2024: Số tiền nhận nợ: 900.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua trái cây. Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 17/07/2024 đến ngày 16/07/2025). Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11%/năm; lãi suất hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ lãi hiện tại là 10%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc hiện tại là 15,75%/năm. Kế hoạch trả nợ: Trả nợ lãi: Thanh toán vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Trả nợ gốc: Trả gốc trước hạn hoặc khi đến hạn của từng giấy nhận nợ. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là: 1.041.370.083 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm bốn mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi ngàn không trăm tám mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc: 900.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng). Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 29.256.163 đồng (Bằng chữ: Hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi ba đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 109.516.438 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ chín triệu năm trăm mười sáu ngàn bốn trăm ba mươi tám đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 2.597.482 đồng (Bằng chữ: Hai triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn bốn trăm tám mươi hai đồng). Giấy nhận nợ số C11 ngày 17/07/2024: Số tiền nhận nợ: 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua trái cây. Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 18/07/2024 đến ngày 17/07/2025). Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11%/năm; lãi suất hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ lãi hiện tại là 10%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc hiện tại là 15,75%/năm. Kế hoạch trả nợ: Trả nợ lãi: Thanh toán vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Trả nợ gốc: Trả gốc trước hạn hoặc khi đến hạn của từng giấy nhận nợ. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là: 809.868.168 đồng (Bằng chữ: Tám trăm lẻ chín triệu tám trăm sáu mươi tám ngàn một trăm sáu mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng). Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 22.956.163 đồng (Bằng chữ: Hai mươi hai triệu chín trăm năm mươi sáu ngàn một trăm sáu mươi ba đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 84.877.397 đồng (Bằng chữ: Tám mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi bảy ngàn ba trăm chín mươi bảy đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 2.034.608 đồng (Bằng chữ: Hai triệu không trăm ba mươi bốn ngàn sáu trăm lẻ tám đồng). Giấy nhận nợ số C12 ngày 18/07/2024: Số tiền nhận nợ: 400.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua trái cây. Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 19/07/2024 đến ngày 18/07/2025). Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11%/năm; lãi suất hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ lãi hiện tại là 10%/năm; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc hiện tại là 15,75%/năm. Kế hoạch trả nợ: Trả nợ lãi: Thanh toán vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Trả nợ gốc: Trả gốc trước hạn hoặc khi đến hạn của từng giấy nhận nợ. Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 23/04/2026 là: 462.732.410 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn bốn trăm mười đồng), trong đó: Nợ gốc: 400.000.000 đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng). Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 13.232.876 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu hai trăm ba mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi sáu đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 48.328.767 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu ba trăm hai mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 1.170.767 đồng (Bằng chữ: Một triệu một trăm bảy mươi ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng). Sau khi nhận nợ khoản vay trên, theo nội dung Hợp đồng tín dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L phải thanh toán các khoản tiền lãi vay hàng tháng, trả nợ gốc theo từng giấy nhận nợ. Trong quá trình thực hiện trả nợ đối với các khoản nợ nêu trên thì ông T, bà L có trả được tổng số tiền lãi là 377.879.371 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi chín ngàn ba trăm bảy mươi mốt đồng). Bắt đầu từ kỳ trả nợ ngày 25/04/2025 thì ông T và bà L đã không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã chuyển các khoản nợ vay sang nợ quá hạn. Hiện nay ông Lê Minh T và bà Lê Thị L không thực hiện đúng theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo nợ quá hạn, làm việc trực tiếp với ông Lê Minh T và bà Lê Thị L. Ông Lê Minh T và bà Lê Thị L nhiều lần cam kết sẽ thanh toán hết nợ quá hạn cho Ngân hàng nhưng sau đó không thực hiện đúng như cam kết. Mặc dù Ngân hàng đã tạo mọi điều kiện nhưng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L vẫn không thực hiện thanh toán nợ. Do ông Lê Minh T và bà Lê Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận với ngân hàng nên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Ông Lê Minh T xin thời hạn trả nợ, xin ngân hàng cho ông lấy lại các giấy đất bản chính để ông Lê Minh T đi vay tiền để trả nợ cho ngân hàng. Xét yêu cầu này của ông Lê Minh T không được ngân hàng đồng ý. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của ông Lê Minh T là nhằm kéo dài thời gian trả nợ, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ngân hàng nên không có cơ sở xem xét.

[3].Tài sản đảm bảo là:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B1, số vào sổ cấp GCN B2 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L;

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B3, số vào sổ cấp GCN B4 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L;

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B5, số vào sổ cấp GCN B6 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023. Chủ sở hữu/ sử dụng ông Lê Minh T và bà Lê Thị L.

Các tài sản trên được thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của ông Lê Minh T và bà Lê Thị L tại Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh Tiền Giang theo Hợp đồng thế chấp số C2 ngày 20/07/2023, được Phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 20/07/2023, số công chứng D1 quyển số D3 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số C1 ngày 05/02/2024, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang, trụ sở số K, đường L, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 05/02/2024, số công chứng D2 quyển số D4 và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang ngày 20/07/2023. Trường hợp ông T, bà L không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ được giao cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ngân hàng.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ: ông Lê Minh T, bà Lê Thị L phải chịu số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chổ mà ngân hàng đã nộp.

- Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chổ mà ngân hàng đã nộp.

[5]. Xét ý kiến đề nghị phát biểu của đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Tháp là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6].Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng nên ông T, bà L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 317, Điều 318, Điều 319, Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: **Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S**.

-Buộc ông Lê Minh T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày 23/4/2026 là: **5.933.379.229 đồng** (Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm ba mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi chín ngàn, hai trăm hai mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc: 5.098.909.258 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, chín trăm lẻ chín ngàn, hai trăm năm mươi tám đồng). Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là: 166.897.042 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm chín mươi bảy ngàn, không trăm bốn mươi hai đồng). Lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 652.720.012 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi ngàn, không trăm mười hai đồng). Lãi chậm trả đối với nợ lãi quá hạn: 14.852.917 đồng (Bằng chữ: Mười bốn triệu, tám trăm năm mươi hai ngàn, chín trăm mười bảy đồng).

Thời gian trả khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong trường hợp ông Lê Minh T và bà Lê Thị L chậm trả số tiền nêu trên thì ông Lê Minh T, bà Lê Thị L còn phải chịu thêm tiền lãi, phí phát sinh kể từ ngày 24/4/2026 cho đến khi ông Lê Minh T và bà Lê Thị L trả hết nợ cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số C4 ngày 20/07/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số C3 ngày 05/02/2024; Giấy nhận nợ số C7 ngày 10/07/2024; Giấy nhận nợ số C8 ngày 12/07/2024; Giấy nhận nợ số C9 ngày 15/07/2024 đã ký kết với ngân hàng cho đến khi ông Lê Minh T, bà Lê Thị L thanh toán xong khoản nợ với ngân hàng.

- Kể từ khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lê Minh T, bà Lê Thị L không thực hiện việc trả tiền hoặc trả không đầy đủ như trên thì tài sản thế chấp cho Ngân hàng gồm:

+ Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 32, diện tích 1437,0m2 đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B1, số vào sổ cấp GCN B2 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023 cấp cho ông Lê Minh T đứng tên.

+ Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 32, diện tích 200,0m2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B3, số vào sổ cấp GCN CN 10030 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023 cấp cho ông Lê Minh T đứng tên.

+ Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 311, tờ bản đồ số 32, diện tích 52,4m2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Q, xã O, huyện P, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Q, xã O, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành B5, số vào sổ cấp GCN B6 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/12/2023 cấp cho ông Lê Minh T đứng tên.

Toàn bộ các tài sản thế chấp là: cả 03 ba thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên được giao cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi để đảm bảo thi hành án cho ngân hàng.

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lê Minh T, bà Lê Thị L phải chịu số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chổ.

- Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chổ mà ngân hàng đã nộp.

Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

***Về án phí dân sự sơ thẩm:**

+ Ông Lê Minh T, bà Lê Thị L phải chịu số tiền là 113.933.379 đồng (Một trăm mười ba triệu, chín trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm bảy mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền là 56.815.881 đồng

(Năm mươi sáu triệu, tám trăm mười lăm ngàn, tám trăm tám mươi mốt đồng) tiền tạm ứng án phí mà ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số E1 ngày 18/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND KV1-Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

Đặng Thị Thanh Trinh