TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2026/DS – ST
Ngày: 07 -7 -2026
"V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Chín
2. Ông Trần Đức Hòa

-Thư ký phiên tòa: bà Chu Thị Thanh Huyền– Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:* bà Trịnh Thị Tâm – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2025/TB-TLVA ngày 19 tháng 11 năm 2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2026/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 5 năm 2026 giữa:

-*Nguyên đơn*:

1/Ngân hàng TMCP Việt Nam T9 (V)

Địa chỉ cũ: Tòa nhà VPBank Tower, số H, L, phường Đ, thành phố Hà Nội. (nay là Tòa nhà VPBank Tower, số H, phường L, thành phố Hà Nội)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông/bà: Đỗ Hoàng L- Giám đốc trung tâm xử lý nợ khách hàng cá nhân; Phạm Tuấn A – Giám đốc trung tâm xử lý nợ pháp lý khách hàng doanh nghiệp; Nguyễn Hồng B-Trưởng phòng cao cấp xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân; Nguyễn Văn Đ -Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân 1; Vũ Ngọc Q – Trưởng phòng cao cấp xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân 2; Trịnh Chiêu M – Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân 3; Nguyễn Anh T - Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân 4; Hà Xuân S - Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân 5; Đỗ Thành T1 - Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân 6; Lê Đức L1 – Trưởng phòng cao cấp xử lý nợ pháp lý khách hàng doanh nghiệp 1; Nguyễn Thế A1 - Trưởng phòng xử

lý nợ pháp lý khách hàng doanh nghiệp 3; Cao Duy T2 – Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý tích hợp 1; Nguyễn Như G – Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý tích hợp 2. Ông Nguyễn Văn H; Hoàng Đức T3 – Chuyên viên xử lý nợ.

2/ Công ty cổ phần M1 (M)

Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, Cầu G, H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T4 – Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông/bà: Lê Văn H1 – Giám đốc vùng xử lý nợ Miền Nam I; Huỳnh Thị Kim L2 – Giám đốc xử lý nợ vùng miền nam II; Nguyễn Phú T5- Giám đốc vùng xử lý nợ miền nam III; Đặng Quốc Đ1-Giám đốc vùng xử lý nợ miền nam IV; Đoàn Văn T6 -Giám đốc vùng xử lý nợ miền nam VI. Ông/Bà: Nguyễn Văn T7; Hoàng Văn T8; Nguyễn Hồ Ngọc H2; Võ Trương Hoài B1 -Chuyên viên xử lý nợ.

-*Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1978

Và ông Lê Thanh L3, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Thôn H T, xã P, thành phố Đ

(*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty cổ phần M1 có mặt. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn V1 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 9 năm 2025 của nguyên đơn Công ty cổ phần M1 (viết tắt là công ty M1) và Ngân hàng TMCP T9 (viết tắt là V1); bản tự khai ngày 07/7/2026 của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 có ký kết với Ngân hàng TMCP T9 (V1) hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2301138160944 ngày 16/01/2023, số tiền cho vay: 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng; Thời hạn duy trì hạn mức 24 tháng. Khế ước nhận nợ ngày 16/01/2023 theo hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2301138160944: Thời hạn cho vay: 12 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm; lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày, biên độ 3.2%/năm. Số tiền gốc đã trả 4 đồng, số tiền trả lãi trong hạn 446.938.818 đồng, số tiền trả lãi quá hạn 0 đồng; Dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 07/07/2026 là: Nợ gốc 3.999.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn 56.151.593 đồng, nợ lãi quá hạn 1.644.986.300 đồng, nợ lãi chậm trả 215.813.152 đồng. Tổng cộng 5.916.951.041 đồng.

Hợp đồng cho vay số: LN2311160901366 ngày 20/11/2023: Số tiền cho vay: 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng; Thời hạn cho vay 12 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm; lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày, biên độ 4%/năm, Số tiền gốc đã trả 0 đồng, Số tiền trả lãi trong hạn 23.759.943, số tiền trả lãi quá hạn 143.839, dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 07/07/2026 là: Nợ gốc 3.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 30.486.632 đồng, nợ

lãi quá hạn 1.282.356.161 đồng, nợ lãi chậm trả 165.388.231 đồng. Tổng cộng Tổng cộng 4.478.231.024 đồng

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên bao gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 62, diện tích: 11602,9m², tọa lạc tại: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Đ). Số GCN: DC056398, số vào sổ cấp GCN: CS08984 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, cấp ngày 20/07/2021. Cập nhật chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 ngày 20/01/2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1003376/HĐTC ngày 31/05/2022, số công chứng số 22949, Quyển số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/05/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến nay ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 đã thanh toán cho Ngân hàng V1 tổng số tiền: 470.842.604 đồng, trong đó thanh toán gốc 4 đồng, lãi trong hạn 470.698.761 đồng, lãi quá hạn 143.839 đồng. Từ ngày 15/01/2024, ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho V1. Trong quá trình sử dụng vốn vay của hợp đồng nêu trên, khách hàng đã quá hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay cho V1. Mặc dù, Ngân hàng V1 đã tạo điều kiện về thời gian cho ông Lương bà H3 trả nợ nhưng phía ông L3 bà H3 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Xét thấy bên vay không có khả năng thanh toán nợ, do đó V1 đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và thông báo chấm dứt việc thực hiện đối với hợp đồng cho vay trên, đồng thời tiến hành khởi kiện đương sự tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền đề phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng V1.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS ngày 31/05/2024 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng V1 với Công ty M1 bán thì Ngân hàng V1 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua một phần (90% tại thời điểm mua tương ứng 4.411.741.591 đồng) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2301138160944 ngày 16/01/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/01/2023; Hợp đồng cho vay số: LN2311160901366 ngày 20/11/2023, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) giữa V1 (10% tại thời điểm bán tương ứng: 490.193.510 đồng) với ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3.

Công ty M1 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V1 phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, V1 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M1.

Nay Công ty M1 và V1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 phải thanh toán cho Công ty M1 và V1 tổng số tiền gốc, tiền lãi tạm tính đến ngày 07/7/2026 là 10.395.182.065 đồng, trong đó nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn 86.638.225 đồng, nợ lãi quá hạn 2.927.342.461 đồng, nợ lãi chậm trả 381.201.383 đồng, cụ thể như sau: Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu

H3 phải thanh toán cho Công ty M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/07/2026 là: 9.355.663.859 đồng. Trong đó, nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn: 77.974.403 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.634.608.215 đồng, nợ lãi chậm trả: 343.081.245 đồng. Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/07/2026 là: 1.039.518.206 đồng. Trong đó, nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.663.822 đồng, nợ lãi quá hạn: 292.734.246 đồng, nợ lãi chậm trả: 38.120.138 đồng. Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với khoản nợ.

Trường hợp ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 không trả nợ đầy đủ cho Công ty M1 và V1 thì Công ty M1 và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M1 và V1. Trường hợp xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ, thì ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M1 và V1 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. Ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3: Vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên toà:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Hiện nay Công ty cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP T9 yêu cầu ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải thanh toán cho Công ty M1 và V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/7/2026 là 10.395.182.065 đồng, trong đó nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn 86.638.225 đồng, nợ lãi quá hạn 2.927.342.461 đồng, 381.201.383 đồng, cộng với tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi trả xong khoản nợ cho Công ty M1 và V1.

Trường hợp ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 không trả nợ đầy đủ cho Công ty M1 và V1 thì Công ty M1 và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M1 và V1. Trường hợp xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ, thì ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M1 và V1 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. Ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Đồng Nai tại phiên tòa: Về tố tụng: Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải thanh toán cho Công ty M1 và V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày

07/7/2026 là 10.395.182.065 đồng, trong đó nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn 86.638.225 đồng, nợ lãi quá hạn 2.927.342.461 đồng, nợ lãi chậm trả 381.201.383 đồng, cộng với tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi trả xong khoản nợ cho Công ty M1 và V1. Trường hợp ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 không trả nợ đầy đủ cho Công ty M1 và V1 thì Công ty M1 và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M1 và V1. Trường hợp xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ, thì ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M1 và V1 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. Ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời khai của các đương sự và kết quả tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Công ty cổ phần M1 (M) và Ngân hàng TMCP T9 (V1) khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 có nơi cư trú tại thôn H T, xã P, thành phố Đ phải trả số tiền vay, tiền lãi, yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

Nguyên đơn Ngân hàng V1 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà H3, ông L3 vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Do đó, bà H3, ông L3 đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty M1 và Ngân hàng V1 yêu cầu bà H3, ông L3 trả tiền vay, tiền lãi và yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản:

Căn cứ Hợp đồng hạn mức số LN 2301138160944 ngày 16/01/2023, Số tiền cho vay: 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng, thời hạn duy trì hạn mức 24 tháng, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm; lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày, biên độ 3.2%/năm và hợp đồng cho vay số LN 2311160901366 ngày 20/11/2023, số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm; lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày, biên độ 3.2%/năm; Các khế ước nhận nợ. Bị đơn ông Lương bà H3 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thanh toán theo hợp đồng đã ký kết.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS ngày 31/05/2024 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng V1 với Công ty M1 thì Ngân hàng V1

đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua một phần (90% tại thời điểm mua tương ứng 4.411.741.591 đồng) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2301138160944 ngày 16/01/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/01/2023; Hợp đồng cho vay số: LN2311160901366 ngày 20/11/2023, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) giữa V1 (10% tại thời điểm bán tương ứng: 490.193.510 đồng) với ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3. Công ty M1 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V1 phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, V1 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M1.

Do đó, Công ty M1 và V1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 phải thanh toán cho Công ty M1 và V1 tổng số tiền gốc, tiền lãi tạm tính đến ngày 07/7/2026 là 10.395.182.065 đồng, trong đó nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn 86.638.225 đồng, nợ lãi quá hạn 2.927.342.461 đồng, nợ lãi chậm trả 381.201.383 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận, cụ thể: Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải thanh toán cho Công ty M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/07/2026 là: 9.355.663.859 đồng. Trong đó, nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi: Nợ lãi trong hạn: 77.974.403 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.634.608.215 đồng, nợ lãi chậm trả: 343.081.245 đồng.

Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/07/2026 là: 1.039.518.206 đồng. Trong đó, nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.663.822 đồng, nợ lãi quá hạn: 292.734.246 đồng, nợ lãi chậm trả: 38.120.138 đồng. Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với khoản nợ.

Khi vay hai bên có ký kết hợp đồng thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 62, diện tích: 11602,9m², tọa lạc tại: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Đ). Số GCN: DC056398, số vào sổ cấp GCN: CS08984 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, cấp ngày 20/07/2021. Cập nhật chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 ngày 20/01/2022. Việc thế chấp thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, trường hợp ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 không trả nợ đầy đủ cho Công ty M1 và V1 thì Công ty M1 và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M1 và V1. Trường hợp xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ, thì ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M1 và V1 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

[3] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tại phiên toà là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 trả lại cho Công ty Cổ phần M1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần T9 số tiền 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên ;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M1 (M) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần T9 (V1).

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần M1 (M) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần T9 (V1) tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/7/2026 là 10.395.182.065 đồng, trong đó nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi trong hạn 86.638.225 đồng, nợ lãi quá hạn 2.927.342.461 đồng, nợ lãi chậm trả 381.201.383 đồng, cụ thể : Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/07/2026 là: 9.355.663.859 đồng. Trong đó, nợ gốc: 6.999.999.996 đồng, nợ lãi: Nợ lãi trong hạn: 77.974.403 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.634.608.215 đồng, nợ lãi chậm trả: 343.081.245 đồng; Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T9 (V1) tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/07/2026 là: 1.039.518.206 đồng. Trong đó, nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.663.822 đồng, nợ lãi quá hạn: 292.734.246 đồng, nợ lãi chậm trả: 38.120.138 đồng.

Buộc ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với khoản nợ.

Trường hợp ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 không trả nợ đầy đủ cho Công ty cổ phần M1 và ngân hàng TMCP T9 thì Công ty cổ phần M1 và ngân hàng TMCP T9 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 62, diện tích: 11602,9m², tọa lạc tại: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, Thành phố Đ). Số GCN: DC056398, số vào sổ cấp GCN: CS08984 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B,

cấp ngày 20/07/2021. Cập nhật chuyển nhượng quyền sở hữu cho ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 ngày 20/01/2022, theo Hợp đồng thế chấp số 1003376/HĐTC, ngày 31/5/2022 để thu hồi khoản nợ cho Công ty cổ phần M1 và ngân hàng TMCP T9.

Trường hợp xử lý, kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ, thì ông Lê Thanh L3 và bà Nguyễn Thị Thu H3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần M1 và ngân hàng TMCP T9 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà H3, ông L3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 trả lại cho Công ty Cổ phần M1 (M) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần T9 (V1) số tiền 5.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Lê Thanh L3 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 118.395.182 đồng.

Thi hành án dân sự thành phố Đ hoàn trả lại cho Công ty cổ phần M1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.149.193 đồng (Biên lai thu tiền số 0008359, ngày 18/11/2025) và hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP T9 (V1) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.830.644 đồng (Biên lai thu tiền số 0008357, ngày 18/11/2025).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TP. Đồng Nai;;
- VKSND kv 12– Đồng Nai;
- THADS TP. Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu HS.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thu Hà