

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 107/2026/DS-ST

Ngày: 22-7-2026.

Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hà.

2. Bà Dương Thị Được.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2026/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (Tên viết tắt là O).

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà T, Số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị OCB.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh Đ; chức vụ: Giám đốc O.

(Theo văn bản ủy quyền số 05/2026/UQ-CT.HĐQT ngày 09/3/2026 của Chủ tịch Hội đồng quản trị O).

Ông Lê Anh Đ ủy quyền lại cho:

1. Ông Phạm Đình C – Cán bộ Trung tâm Thu hồi nợ RB – Phòng thu hồi nợ OCB;

2. Bà Lê Thu T1 – Cán bộ Trung tâm Thu hồi nợ RB – Phòng thu hồi nợ OCB;

Cùng địa chỉ: Lầu B, Số A T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 672/2026/UQ-OCB ngày 21/7/2026 của Giám đốc O). “Ông C và bà T1 có mặt”

Bị đơn: Ông Lê Xuân V, sinh năm 1992; CCCD số 038092051554, cấp ngày 12/8/2021; nơi đăng ký thường trú: Thôn P, xã T, huyện H (N là xã T), tỉnh Thanh Hóa; nơi ở: Số H, ấp L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. “Vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; bản tự khai; trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P trình bày:

Ngân hàng TMCP P (O) cho ông Lê Xuân V vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số ST22025700/2022/QTK/HĐTD ngày 16/09/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST22025700.01/2022/QTK/PLHĐTD ngày 22/09/2022: Số tiền vay 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng); mục đích vay: Bu đắp tiền mua bất động sản; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất vay: 12,49%/năm, lãi suất có điều chỉnh; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Số tiền vay nêu trên được giải ngân theo các Khế ước nhận nợ sau:

- Khế ước nhận nợ số ST22025700/2022/QTK/KUNN ngày 22/09/2022 – 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22025700/2022/QTK/KUNN ngày 30/09/2022 – 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22031165/2022/QTK/KUNN-03 ngày 22/11/2022 – 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22031165/2022/QTK/KUNN-04 ngày 30/11/2022 – 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22031165/2022/QTK/KUNN-05 ngày 30/11/2022 – 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22031165/2022/QTK/KUNN-06 ngày 01/12/2022 – 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22031165/2022/QTK/KUNN-07 ngày 02/12/2022 – 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22031165/2022/QTK/KUNN-08 ngày 05/12/2022 – 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số ST22031165/2022/QTK/KUNN-09 ngày 06/12/2022 – 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

2. Hợp đồng tín dụng số ST23017161/2023/QTK/HĐTD ngày 28/06/2023 và Khế ước nhận nợ số ST23017161/2023/QTK/KUNN ngày 28/06/2023: Số tiền vay 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất vay: 11,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

3. Hợp đồng tín dụng số ST24009341/2024/QTK/HĐTD ngày 11/03/2024 và Khế ước nhận nợ số ST24009341/2024/QTK/KUNN ngày 11/03/2024: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất vay: 8,9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số ST22025700/2022/QTK/HĐTC ngày 16/9/2022 giữa OCB với ông Lê Xuân V, số công chứng 9479 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), gồm:

a) Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 3, 18, 32, 38, tờ bản đồ số 24, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (nay là phường L, 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 DE 953285, số vào sổ cấp GCN: CS 05323 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 09/05/2022.

b) Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 27, 45, 46, tờ bản đồ số 23 và thửa số 17, tờ bản đồ số 24, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (nay là phường L, 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 DE 953284, số vào sổ cấp GCN: CS 05322 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 09/05/2022.

Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Lê Xuân V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định trong các Hợp đồng tín dụng số ST22025700/2022/QTK/HĐTD ngày 16/09/2022 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Hợp đồng số ST22025700.01/2022/QTK/PLHĐTD ngày 22/09/2022), Hợp đồng số ST23017161/2023/QTK/HĐTD ngày 28/06/2023, Hợp đồng số ST24009341/2024/QTK/HĐTD ngày 11/03/2024 và các Khế ước nhận nợ được ký kết giữa OCB với ông Lê Xuân V.

Tạm tính đến ngày 22/7/2026, tổng số nợ của ông Lê Xuân V tại OCB phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên là 18.347.796.895 đồng; trong đó: nợ gốc là 16.112.774.873 đồng, nợ lãi là 2.235.022.022 đồng.

Nay, Ngân hàng TMCP P yêu cầu Tòa án:

1. Buộc ông Lê Xuân V thanh toán cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 22/7/2026 là

18.347.796.895 đồng (nợ gốc 16.112.774.873 đồng, nợ lãi 2.235.022.022 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 23/7/2026 cho đến khi ông Lê Xuân V hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

2. Trường hợp ông Lê Xuân V không trả được nợ hoặc trả không hết nợ thì OCB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST22025700/2022/QTK/HĐTC ngày 16/9/2022, được công chứng số 9479 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Lê Xuân V vắng mặt trong quá trình tố tụng, không có ý kiến trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 166/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026; các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, kèm theo giấy triệu tập ông V đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng ông V đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ văn bản nào gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến về nội dung vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi cho mình. Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại các phiên tòa sơ thẩm là chưa chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Lê Xuân V trả cho OCB toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 22/7/2026 là 18.347.796.895 đồng (nợ gốc 16.112.774.873 đồng, nợ lãi 2.235.022.022 đồng) và tiếp tục phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 23/7/2026 cho đến khi trả xong nợ; trường hợp ông Lê Xuân V không trả nợ hoặc không trả hết nợ thì OCB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Bị đơn có nơi ở tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Lê Xuân V tham gia các phiên tòa sơ thẩm mở ngày 26/6/2026 và ngày 22/7/2026 nhưng ông Lê Xuân V đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2]. *Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P.*

[2.1]. *Về hiệu lực và việc thực hiện các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ.*

Giữa O và ông Lê Xuân V đã ký kết các Hợp đồng tín dụng gồm:

Hợp đồng số ST22025700/2022/QTK/HĐTD ngày 16/09/2022 (được sửa đổi, bổ sung tại Hợp đồng số ST22025700.01/2022/QTK/PLHĐTD ngày 22/09/2022); Hợp đồng số ST23017161/2023/QTK/HĐTD ngày 28/06/2023; Hợp đồng số ST24009341/2024/QTK/HĐTD ngày 11/03/2024, cùng 11 Khế ước nhận nợ kèm theo (đã được nêu cụ thể tại phần Nội dung vụ án), với tổng số tiền giải ngân là 16.500.000.000 đồng.

Xét thấy các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên được xác lập giữa O và ông Lê Xuân V trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, không bị lừa dối, ép buộc; hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng vay tài sản và hoạt động cấp tín dụng của tổ chức tín dụng, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên đều hợp pháp, có hiệu lực ràng buộc đối với các bên và là căn cứ pháp lý để xác định quyền, nghĩa vụ của các bên trong vụ án.

Theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, ông Lê Xuân V đã vay của O tổng số tiền 16.500.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền vay theo từng đợt giải ngân, thể hiện qua các khế ước nhận nợ đã liệt kê ở trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Xuân V không tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho OCB theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã cam kết. Theo nguyên tắc của hợp đồng vay tài sản, bên vay có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đúng hạn theo thỏa thuận; khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bên cho vay có quyền khởi kiện yêu cầu trả nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận. Do đó, việc OCB khởi kiện yêu cầu ông Lê Xuân V trả nợ là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận giữa các bên và phù hợp quy định của pháp luật. Mặt khác, mặc dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ và triệu tập tham gia tố tụng, ông Lê Xuân V không có ý kiến phản đối hay tranh chấp về việc vay nợ, về số

tiền đã nhận và về hành vi không trả nợ mà nguyên đơn trình bày, nên có cơ sở xác định các tình tiết nêu trên là sự kiện không có tranh chấp giữa các bên.

[2.2]. Về xác định số nợ ông Lê Xuân V phải trả cho O.

OCB xác định, tính đến ngày 22/7/2026, ông Lê Xuân V còn nợ OCB tổng số tiền gốc và lãi là 18.347.796.895 đồng; trong đó nợ gốc là 16.112.774.873 đồng, nợ lãi là 2.235.022.022 đồng. Số liệu này được nguyên đơn tính toán trên cơ sở số tiền gốc đã giải ngân theo từng khế ước nhận nợ, đối trừ số tiền bị đơn đã thanh toán và mức lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại từng hợp đồng tín dụng, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Xuân V đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia tố tụng nhưng không đến Tòa án trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với khoản nợ mà OCB yêu cầu cũng như yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là đã tự từ bỏ quyền chứng minh nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận số liệu nợ gốc, nợ lãi do nguyên đơn cung cấp nêu trên.

Do ông Lê Xuân V vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với OCB nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Xuân V phải trả cho OCB toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 22/7/2026 là 18.347.796.895 đồng; trong đó nợ gốc là 16.112.774.873 đồng, nợ lãi là 2.235.022.022 đồng.

Về lãi suất: Kể từ ngày 23/7/2026, ông Lê Xuân V còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của O thì mức lãi suất ông Lê Xuân V phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh tương ứng với sự điều chỉnh lãi suất của O.

[3]. Về tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm.

[3.1]. Về tài sản bảo đảm và hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, ông Lê Xuân V đã thế chấp cho OCB các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.464m² (diện tích đã được điều chỉnh tại trang bổ sung của giấy chứng nhận) thuộc các thửa đất số 3, 18, 32 và 38, tờ bản đồ số 24, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (nay thuộc phường L, 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 DE 953285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 09/05/2022, đứng tên ông Lê Xuân V.

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.210m² thuộc các thửa đất số 27, 45, 46, tờ bản đồ số 23 và thửa số 17, tờ bản đồ số 24, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (nay thuộc phường L, 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 DE 953284 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 09/05/2022, đứng tên ông Lê Xuân V.

Tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Xuân V, được xác lập tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST22025700/2022/QTK/HĐTC ngày 16/9/2022 giữa bên nhận thế chấp là OCB và bên thế chấp là ông Lê Xuân V, được công chứng số 9479 ngày 16/9/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 32 – Thành phố Hồ Chí Minh) cùng ngày 16/9/2022.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, không bị lừa dối, ép buộc; tại thời điểm giao kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung, hình thức hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp; hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự, thủ tục luật định, phát sinh hiệu lực. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật và là căn cứ để OCB thực hiện quyền xử lý tài sản bảo đảm khi ông Lê Xuân V vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

[3.2]. Về phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp.

Tại Hợp đồng tín dụng số ST23017161/2023/QTK/HĐTD ngày 28/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số ST24009341/2024/QTK/HĐTD ngày 11/03/2024, các bên đã thỏa thuận tài sản bảo đảm cho hai hợp đồng này chính là tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST22025700/2022/QTK/HĐTC ngày 16/9/2022. Đây là thỏa thuận về việc dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, phù hợp với quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và không trái với nội dung hợp đồng thế chấp đã ký. Do đó, có căn cứ xác định toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số ST22025700/2022/QTK/HĐTC ngày 16/9/2022, được công chứng số 9479 ngày 16/9/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), là tài sản bảo đảm chung cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Xuân V phát sinh từ cả 03 Hợp đồng tín dụng nêu tại mục [2.1].

[3.3]. Về việc xử lý tài sản bảo đảm.

Trường hợp ông Lê Xuân V không trả nợ hoặc trả không đủ nợ gốc và lãi cho OCB thì OCB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền

phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho OCB.

[4]. *Về án phí dân sự sơ thẩm.*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, cụ thể: bị đơn ông Lê Xuân V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 126.347.797 đồng; trả lại cho nguyên đơn OCB số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.518.832 đồng.

[5]. *Về chi phí tố tụng:* Số tiền 6.000.000 đồng do nguyên đơn OCB nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Lê Xuân V trả lại cho OCB toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên.

[6]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Căn cứ Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng P đối với bị đơn ông Lê Xuân V về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Lê Xuân V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 22/7/2026 tổng cộng là 18.347.796.895 đồng (Mười tám tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là 16.112.774.873 đồng (Mười sáu tỷ một trăm mười hai triệu bảy trăm bảy mươi tư nghìn tám trăm bảy mươi ba đồng) và nợ lãi là 2.235.022.022 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi lăm triệu không trăm hai mươi hai nghìn không trăm hai mươi hai đồng).

Kể từ ngày 23/7/2026 ông Lê Xuân V còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp

đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng cho vay.

2. Trường hợp ông Lê Xuân V không trả nợ hoặc trả không đủ nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng P thì Ngân hàng P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.464m² thuộc các thửa đất số 3, 18, 32 và 38, Tờ bản đồ số 24 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay là phường L, 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 DE 953285 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho ông Lê Xuân V đứng tên ngày 09/05/2022.

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.210m² thuộc các thửa đất số 27, 45, 46, Tờ bản đồ số 23 và thửa 17, Tờ bản đồ số 24 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay là phường L, 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 DE 953284 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho ông Lê Xuân V đứng tên ngày 09/05/2022.

Toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST22025700/2022/QTK/HĐTC ngày 16/9/2022, được công chứng số 9479 ngày 16/9/2022 tại Văn phòng công chứng Thân Văn Quý tỉnh C1 cũ và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 32 – Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 16/9/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn ông Lê Xuân V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 126.347.797 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi bảy đồng).

- Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 62.518.832 đồng (Sáu mươi hai triệu năm trăm mười tám nghìn tám trăm ba mươi hai đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004093 ngày 13 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Lê Xuân V trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng P số tiền chi phí tố tụng 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản

án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

6. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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, 7a 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 khu vực 13-Tp.HCM;
- THADS Tp.HCM;
- P. THADS khu vực 13-Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Duy

