

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1144/2025/DS-ST

Ngày: 25/9/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Cửu Long;

2. Ông Cao Quốc Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1857/2024/TLST-DS ngày 16/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2160/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2910/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần A

Trụ sở: Số 266-268 đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nại Quốc V, sinh năm 1994; Địa chỉ liên hệ: Số 266-268 đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh – (có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt).

(là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số: 182A/2025/UQ-TT-XLX ngày 08/4/2025 của Ngân hàng thương mại cổ phần A).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Thành T, sinh năm 1982 – (có đơn xin được xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 177/1 ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh;

2.2. Bà Mai Thị D, sinh năm 1988 – (có đơn xin được xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 177/1 ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) *Nội dung nguyên đơn khởi kiện:* Ông Lê Thành T và bà Mai Thị D đã ký kết hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Quận 2 – Phòng giao dịch Nguyễn Duy Trinh (gọi tắt là Sacombank) theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 202126465687 ký kết ngày 15/12/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung: Số tiền đã giải ngân: 3.500.000.000 đồng; Thời hạn gian vay: từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/12/2046; Lãi suất vay: 12%/năm; Mục đích vay vốn: Chuyển nhượng bất động sản.

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 20/12/2021 của ông Lê Thành T; Loại thẻ: VSpayWaveCre Platinum-KHVay; Số thẻ 436438-7227; Hạn mức 500.000.000 đồng;

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 20/12/2021 của bà Mai Thị D; Loại thẻ: VSpayWaveCre Platinum-KHVay; Số thẻ 436438-3949; Hạn mức 100.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho toàn bộ khoản vay của mình, ông Lê Thành T và bà Mai Thị D đã đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 520, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là 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 phát hành DB 860805, số vào sổ cấp GCN: CT77921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/10/2021, cập nhật biến động ngày 14/02/2022. Toàn bộ thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo đã được thực hiện đầy đủ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 46/HĐTC-BDS/PGDNDT ngày 16/3/2022, đã công chứng tại Phòng công chứng số 1 – tỉnh Bình Dương, số công chứng: 869 ngày 16/03/2022. Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thuận An – Tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 17/03/2022.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, đến ngày 15/05/2024 ông Lê Thành T và bà Mai Thị D phát sinh nợ quá hạn, mặc dù ngân hàng đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở đồng thời cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để khách hàng trả nợ nhưng

ông T, bà D vẫn không có thiện chí, và đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Thành T và bà Mai Thị D phải có trách nhiệm liên đới trả ngay cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là: 4.845.287.526 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 202126465687 ký kết ngày 15/12/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có tổng dư nợ: 3.901.176.689 đồng (trong đó nợ gốc 3.282.880.000 đồng, lãi trong hạn 554.228.698 đồng, lãi quá hạn và lãi phạt 64.067.990 đồng).

+ Thẻ tín dụng VS payWave Cre Platinum-KH Vay, số thẻ 436438-7227 do ông Lê Thành T đứng tên, có dư nợ hiện tại: 789.492.931 đồng (trong đó nợ gốc 571.047.055 đồng và nợ lãi 218.445.876 đồng).

+ Thẻ tín dụng VS payWave Cre Platinum-KH Vay, số thẻ 436438-3949 do bà Mai Thị D đứng tên, có dư nợ hiện tại: 154.617.906 đồng (trong đó nợ gốc 111.836.442 đồng và nợ lãi 42.781.464 đồng).

- Buộc ông Lê Thành T và bà Mai Thị D còn phải chịu các khoản lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo 26/9/2025 cho đến khi trả dứt các khoản nợ, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên.

- Trường hợp ông Lê Thành T và bà Mai Thị D không trả được nợ, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền, tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 46/HĐTC-BĐS/PGDNDT ngày 16/3/2022 giữa các bên, để xử lý thu hồi nợ.

(2) Bị đơn ông Lê Thành T và bà Mai Thị D đã thừa nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông T và bà D vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nại Quốc Vương có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Nhận thấy, bị đơn ông Lê Thành T, bà Mai Thị D và đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), đề nghị Tòa án tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung, xét xử vắng mặt

các bên đương sự. Về nội dung vụ án: yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông Lê Thành T và bà Mai Thị D phát sinh quan hệ tranh chấp từ các hợp đồng tín dụng, là những tranh chấp phát sinh từ thỏa thuận dân sự và hợp đồng dân sự, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Hai bên tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng, việc giao kết và thực hiện hợp đồng diễn ra tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi Nhánh Quận 2 – Phòng giao dịch Nguyễn Duy Trinh, có địa chỉ: 205 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, Thành Phố Thủ Đức (nay thuộc phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã có văn bản lựa chọn Tòa án nơi giao kết và thực hiện hợp đồng để giải quyết tranh chấp giữa các bên là phù hợp với quy định tại điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bên đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nhận thấy, bị đơn ông Lê Thành T và bà Mai Thị D cùng nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A đã ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 202126465687 ký kết ngày 15/12/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung: Số tiền đã giải ngân: 3.500.000.000 đồng; Thời hạn gian vay: từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/12/2046; Lãi suất vay: 12%/năm; Mục đích vay vốn: Chuyển nhượng bất động sản.

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 20/12/2021 của ông Lê Thành T; Loại thẻ: VspayWaveCre Platinum-KHVay; Số thẻ 436438-7227; Hạn mức 500.000.000 đồng;

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 20/12/2021 của bà Mai Thị D; Loại thẻ: VSpayWaveCre Platinum-KHVay; Số thẻ 436438-3949; Hạn mức 100.000.000 đồng.

Xét thấy, các hợp đồng cho vay được giao kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý, ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

- Tính đến ngày 25/9/2025, bị đơn ông Lê Thành T và bà Mai Thị D còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền là 4.845.287.526 đồng (trong đó nợ gốc là 3.965.763.497 đồng, nợ tiền lãi là 879.524.029 đồng), cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 202126465687 ký kết ngày 15/12/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có tổng dư nợ: 3.901.176.689 đồng (trong đó nợ gốc 3.282.880.000 đồng, lãi trong hạn 554.228.698 đồng, lãi quá hạn và lãi phạt 64.067.990 đồng).

+ Đối với loại thẻ tín dụng VSpayWaveCre Platinum-KHVay có số thẻ 436438-7227 do ông Lê Thành T đứng tên, tính đến ngày 25/9/2025 đã thực hiện các giao dịch của thẻ tín dụng với tổng số tiền là 9.949.507.500 đồng, nợ tiền lãi trễ hạn là 16.213.009 đồng, lãi vượt hạn mức là 3.766.591 đồng, nợ tiền phí sử dụng thẻ tín dụng thực hiện các giao dịch là 1.998.000 và tiền lãi phát sinh giữa các kỳ thanh toán là 346.579.831 đồng, tổng cộng là 10.318.064.931 đồng. Ông Lê Thành T đã thanh toán tổng số tiền là 9.528.572.000 đồng, còn nợ lại Ngân hàng tổng số tiền là 789.492.931 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 571.047.055 đồng và nợ tiền lãi là 218.445.876 đồng).

+ Đối với loại thẻ tín dụng VSpayWaveCre Platinum-KHVay có số thẻ 436438-3949 do bà Mai Thị D đứng tên, tính đến ngày 25/9/2025 đã thực hiện các giao dịch của thẻ tín dụng với tổng số tiền là 2.784.457.244 đồng, nợ tiền lãi trễ hạn là 2.767.048 đồng, lãi vượt hạn mức là 729.853 đồng, nợ tiền phí sử dụng thẻ tín dụng thực hiện các giao dịch là 1.998.000 và tiền lãi phát sinh giữa các kỳ thanh toán là 58.622.761 đồng, tổng cộng là 2.848.574.906 đồng. Bà Mai Thị D đã thanh toán tổng số tiền là 2.693.957.000 đồng, còn nợ lại Ngân hàng tổng số tiền là 154.617.906 đồng (trong đó nợ gốc 111.836.442 đồng và nợ lãi 42.781.464 đồng).

Xét thấy, bị đơn ông Lê Thành T và bà Mai Thị D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 15/5/2024 cho đến nay, là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền, Ngân hàng Sacombank đã chấm dứt hợp đồng tín dụng, buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh là phù hợp với thỏa thuận của các

bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức Tín Dụng năm 2010. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày nguyên đơn chốt số nợ yêu cầu phải trả (ngày 26/9/2025) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức Tín Dụng năm 2010, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Nhận thấy, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho toàn bộ khoản vay trên, ông Lê Thành T và bà Mai Thị D đã đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 520, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là 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 phát hành DB 860805, số vào sổ cấp GCN: CT77921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/10/2021, cập nhật biến động ngày 14/02/2022. Toàn bộ thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo đã được thực hiện đầy đủ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 46/HĐTC-BĐS/PGDNDT ngày 16/3/2022, đã công chứng tại Phòng công chứng số 1 – tỉnh Bình Dương, số công chứng: 869 ngày 16/03/2022. Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thuận An – Tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 17/03/2022.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 46/HĐTC-BĐS/PGDNDT ký ngày 16/3/2022 đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, việc thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, bảo đảm để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 339 và Điều 342 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà ông Lê Thành T và bà Mai Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 15.000.000 đồng, đã được sử dụng đủ. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, buộc bị đơn phải chịu và trả lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 338, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ các Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ các Điều 299, Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 339, Điều 342 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

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;

Căn cứ Pháp lệnh số 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc ông Lê Thành T và bà Mai Thị D có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 4.845.287.526 đồng (trong đó nợ gốc là 3.965.763.497 đồng, nợ tiền lãi là 879.524.029 đồng).

1.2. Kể từ ngày 26/9/2025, ông Lê Thành T và bà Mai Thị D còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ chưa thanh toán của các khoản vay, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 202126465687 ký kết ngày 15/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 202126465687-01 ký ngày 16/3/2022, cùng 02 Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng do ông T, bà D đã ký cùng ngày 20/12/2021.

1.3. Kể từ ngày Ngân hàng thương mại cổ phần A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Thành T và bà Mai Thị D không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp, đảm bảo để xử lý thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 46/HĐTC-BĐS/PGDNDT ngày 16/3/2022.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Buộc ông Lê Thành T và bà Mai Thị D phải liên đới chịu và nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 112.845.288 đồng.

2.3. Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí 56.056.794 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu BLTU/24P và số 0044034 ngày 11/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2.4. Buộc bị đơn ông Lê Thành T và bà Mai Thị D phải liên đới trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND. TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV2-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Cao Văn Thiên