

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 06/2026/KDTM-ST
Ngày: 25-3-2026
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 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hậu

2. Ông Trần Đình Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Công Chức – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan H – Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 57/2025/TLST-KDTM ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2026/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2026/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T3 (viết tắt là P)

Trụ sở chính: Tầng 4,5,6 Tòa nhà Thành C, Ô đất P khu đô thị C, phường C, Thành phố Hà Nội;

Địa chỉ liên hệ: Số D N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Quang K, ông Dương Quang B, bà Phạm Thị T (văn bản ủy quyền số 01/2025/QU-GĐ ngày 28/8/2025) (ông K có mặt).

Địa chỉ: Số D N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Khánh V, sinh năm 1990 và ông Lại Quang T1, sinh năm 1989 (bà V, ông T1 vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thanh T2, sinh năm 1987 (văn bản ủy quyền lập ngày 06/11/2025) (ông T2 vắng mặt không lý do).

Địa chỉ: Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển trình bày:

1. Quan hệ tín dụng:

Giữa Ngân hàng TMCP T3 (P1) với bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 đã phát sinh hai quan hệ tín dụng cụ thể như sau:

Ngày 18/10/2024, bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 có ký hợp đồng tín dụng số 510.026/23/CN với P để vay vốn, với một số nội dung chính sau:

–Hạn mức cho vay: 2.490.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm chín mươi triệu đồng);

–Thời hạn cho vay: 36 tháng; Thời hạn mỗi Khế ước nhận nợ: 09 tháng;

–Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn kinh doanh;

–Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn trên số dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả;

–Lãi suất chậm trả lãi bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

Tính đến ngày 27/01/2026, bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 còn nợ P số tiền tạm tính là: 2.697.259.427 đồng (hai tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc là: 2.485.533.296 đồng; lãi trong hạn: 17.736.986 đồng; lãi quá hạn là 193.070.709 đồng; lãi chậm trả: 918.436 đồng.

Lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 28/01/2026 cho đến khi Khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ cho P theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

2. Quan hệ đảm bảo tiền vay:

Để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ/có liên quan đến hợp đồng tín dụng trên bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 511.009/24/CN/BD công chứng ngày 18/10/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 5620 quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp được đăng ký theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, chứng nhận ngày 21/10/2024. Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho P gồm có:

–Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số: 951 tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, TP . 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 CQ 913976, số vào sổ cấp GCN: CS 09173 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

–Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số: 952 tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C,

TP . 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 CQ 913977, số vào sổ cấp GCN: CS 09174 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

– Tài sản 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số: 953 tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, TP . 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 CQ 913978, số vào sổ cấp GCN: CS 09175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

– Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư xây dựng gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp, Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ các tài sản quy định tại khoản 1, 2 điều này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp liên quan đến các tài sản nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên P đã giải ngân cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 tổng số tiền là 2.490.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 510.009.01/24/CN ngày 18/10/2024.

3. Yêu cầu của ngân hàng

Việc bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của P nói riêng, cũng như gián tiếp ảnh hưởng đến sự vận hành an toàn của hệ thống tín dụng quốc gia. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, P khởi kiện bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 tại Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TP . Hồ Chí Minh là đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

P kính đề nghị Quý Tòa xem xét, giải quyết buộc bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 phải có nghĩa vụ trả toàn bộ dư nợ tại P tính đến ngày 27/01/2026 là: 2.697.259.427 đồng (hai tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc là: 2.485.533.296 đồng; lãi trong hạn: 17.736.986 đồng; lãi quá hạn là 193.070.709 đồng; lãi chậm trả: 918.436 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Dư nợ trên chưa bao gồm khoản lãi phát sinh từ ngày 28/01/2026 đến khi khoản nợ được trả hết theo dư nợ thực tế và mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Sau khi bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 trả hết nợ cho P, P sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 913976, số vào sổ cấp GCN: CS 09173 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 913977, số vào sổ cấp GCN: CS 09174 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 913978, số vào sổ cấp GCN: CS 09175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

Trong trường hợp bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 không trả hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, P kính đề nghị Quý Tòa tuyên P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản của bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 đã thế chấp tại P để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm gồm có:

–Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số: 951 tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, TP . 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 CQ 913976, số vào sổ cấp GCN: CS 09173 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

–Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số: 952 tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, TP . 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 CQ 913977, số vào sổ cấp GCN: CS 09174 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

–Tài sản 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: thửa đất số: 953 tờ bản đồ số 34, địa chỉ tại: xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, TP . 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 CQ 913978, số vào sổ cấp GCN: CS 09175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 ngày 24/09/2019.

–Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư xây dựng gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp, Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ các tài sản quy định tại khoản 1, 2 điều này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp liên quan đến các tài sản nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2,3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp.

Sau khi phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo sau khi trừ đi các khoản chi phí thu hồi, bán tài sản và các chi phí liên quan khác,... P thu nợ còn thừa, P sẽ trả lại phần thừa cho chủ tài sản. Nếu P thu nợ còn thiếu thì bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với P

Tại phiên tòa: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền tính đến hết ngày 25/3/2026 là 2.755.759.182 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn một trăm tám mươi hai đồng) trong đó nợ gốc 2.485.533.296 đồng, trong đó lãi trong hạn là 17.736.986 đồng, lãi chậm trả lãi 1.195.424 đồng, lãi quá hạn 251.293.476 đồng. Đối với các yêu cầu còn lại nguyên đơn vẫn giữ nguyên.

Tại bản tự khai ngày 16/12/2025 người đại diện theo uỷ quyền của ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V là ông Lê Thanh T2 trình bày:

Ông thống nhất ông T1 và bà V hiện đang vay Ngân hàng P gốc và lãi là 2.654.154.345 đồng là đúng. Bị đơn đang cố gắng tìm nhiều cách để trả nợ cho Ngân hàng. Mong ngân hàng tạo điều kiện cho ông T1 và bà V được cơ cấu nợ trong thời gian hai năm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 25/3/2026 là 2.755.759.182 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn một trăm tám mươi hai đồng) trong đó nợ gốc 2.485.533.296 đồng, trong đó lãi trong hạn là 17.736.986 đồng, lãi chậm trả lãi 1.195.424 đồng, lãi quá hạn 251.293.476 đồng. Kể từ ngày 26/3/2026, ông T1 và bà V tiếp tục chịu lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Trường hợp ông T1, bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T3 và phát triển thì Ngân hàng TMCP T3 và phát triển có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản mà ông T1 và bà V thế chấp cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 511.009/24/CN/BD ngày 18/10/2024 giữa ông T1, bà V với Ngân hàng.

Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển khởi kiện ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V yêu cầu ông T1, bà V trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tại hợp đồng tín dụng đã ký. Mục đích vay vốn của ông T1 và bà V là bổ sung vốn kinh doanh. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức với cá nhân và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn hiện đang cư trú tại

xã C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Hội đồng xét xử có cơ sở xác định là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025) và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Lê Thanh T2 nhưng ông T2 vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông T2 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Xét các yêu cầu của đương sự:

4.1. Căn cứ vào hợp đồng hạn mức tín dụng số 511.009/24/CN ngày 18/10/2024 giữa Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển với bà Lê Thị Khánh V, ông Lại Quang T1 được ký hoàn toàn tự nguyện tuân thủ về hình thức và nội dung, phù hợp với quy định của pháp luật quy định tại Điều 117, Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 23 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Tại thời điểm ký hợp đồng bà V và ông T1 đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng hạn mức tín dụng số 511.009/24/CN ngày 18/10/2024 là có thật và hợp pháp, có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

4.2. Xét yêu cầu trả nợ gốc và lãi của nguyên đơn.

Căn cứ vào hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 511.009/24/CN ngày 18/10/2024, khế ước nhận nợ số 511.009.01/24/CN, lời thừa nhận của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Lại Quang T1, bà Lê Thị Khánh V đã được Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển giải ngân số tiền 2.490.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thừa nhận bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 2.485.533.296 đồng và tiền lãi là đúng. Bị đơn đồng ý trả cho Ngân hàng, tuy nhiên xin Ngân hàng tạo điều kiện cho bị đơn được cơ cấu nợ trong thời gian hai năm.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác nhận quá trình thực hiện hợp đồng thì bà V và ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 25/3/2026 bà V và ông T1 còn nợ Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển số tiền 2.755.759.182 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn một trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc 2.485.533.296 đồng, lãi trong hạn 17.736.986 đồng, lãi chậm trả 1.195.424 đồng, lãi quá hạn 251.293.476 đồng và yêu cầu ông T1 bà V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền này.

Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025 quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà V, ông T1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 25/3/2026 là 2.755.759.182 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn một trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc 2.485.533.296 đồng, lãi trong hạn 17.736.986 đồng, lãi chậm trả 1.195.424 đồng, lãi quá hạn 251.293.476 đồng là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 91 luật các tổ chức tín dụng được sửa đổi bổ sung năm 2017, Điều 280, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về thời gian trả nợ: Bị đơn đề nghị được Ngân hàng cơ cấu nợ trong hai năm thì Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với đề nghị của bị đơn và đề nghị này không phù hợp với thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại Hợp đồng tín dụng nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận đối với yêu cầu này của bị đơn.

4.3. Điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/11/2019 quy định: *“Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật”* *“Mức lãi suất hai bên thỏa thuận” hướng dẫn tại khoản 1 điều này là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án*”. Do đó, bà Lê Thị Khánh V và ông Lại Quang T1 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi quá hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng hạn mức tín dụng số 511.009/24/CN ngày 18/10/2024 giữa Ngân hàng với bà V và ông T1 kể từ ngày 26/3/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4.2. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 511.009/24/CN/BĐ ngày 18/10/2024 tại Văn phòng C1 đã được đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm vào lúc 11 giờ 30 phút ngày 21/10/2024 thì tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ đúng quy định của pháp luật tại các Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015 do đó hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật nên buộc các bên phải thực hiện. Do đó, Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản phát sinh trên đất tại thời điểm thi hành án thuộc các thửa:

- Thửa 951 tờ bản đồ số 34 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 CQ 913976 do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 được cập nhật biến động ngày 24/9/2019 cho ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V.

- Thửa 952 tờ bản đồ số 34 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 CQ 913977 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 được cập nhật biến động ngày 24/9/2019 cho ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V.

- Thửa đất 953 tờ bản đồ số 34 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 CQ 913978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 được cập nhật biến động ngày 24/9/2019 cho ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V.

Để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của ông T1 và bà V trong trường hợp ông T1 và bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông T1 và bà V có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[6] Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Lại Quang T1, bà Lê Thị Khánh V phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025);

Căn cứ Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Căn cứ Điều 117, Điều 280, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319 Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T3 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Lại Quang T1, bà Lê Thị Khánh V

1.1. Buộc ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển tổng số tiền là 2.755.759.182 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn một trăm tám mươi hai đồng) trong đó nợ gốc 2.485.533.296 đồng, trong đó lãi trong hạn là 17.736.986 đồng, lãi chậm trả lãi 1.195.424 đồng, lãi quá hạn 251.293.476 đồng.

1.2. Kể từ ngày 26/3/2026 ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn theo quy định mà các bên thoả thuận tại hợp đồng hạn mức tín dụng số 511.009/24/CN ngày 18/10/2024 và khế ước nhận nợ số 511.009.01/24/CN ngày 18/10/2024 đã ký cho đến khi khoản nợ được trả hết theo dư nợ thực tế. Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển thì lãi suất mà ông T1 và bà V phải tiếp tục thanh toán cho TMCP Thịnh vượng và Phát triển theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của TMCP Thịnh vượng và Phát triển.

1.3. Trường hợp ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển thì Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản phát sinh trên đất tại thời điểm thi hành án thuộc các thửa:

- Thửa 951 tờ bản đồ số 34 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 CQ 913976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 được cập nhật biến động ngày 24/9/2019 cho ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V.

- Thửa 952 tờ bản đồ số 34 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 CQ 913977 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 được cập nhật biến động ngày 24/9/2019 cho ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V.

- Thửa đất 953 tờ bản đồ số 34 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 CQ 913978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/4/2019 được cập nhật biến động ngày 24/9/2019 cho ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V.

Sau khi phát mãi tài sản mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển.

2. Về án phí:

2.1. Ông Lại Quang T1 và bà Lê Thị Khánh V phải chịu 87.115.184 đồng (tám mươi bảy triệu một trăm mười lăm nghìn một trăm tám mươi bốn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển số tiền tạm ứng án phí 41.392.075 đồng (bốn mươi một triệu ba trăm chín mươi hai nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng) mà Ngân hàng TMCP T3 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030972 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lại Quang T1, bà Lê Thị Khánh V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV 12 - TPHCM;
- Phòng Thi hành án dân sự KV 12, TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thùy