

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 23/2026/DS-ST

Ngày: 05-3-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Văn Thành

2. Ông Trần Văn Trung.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân Khu
vực 4 - Đồng Nai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên
tòa:*** Ông Nguyễn Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng
Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2025/TLST-DS ngày
25 tháng 4 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo định đưa
vụ án ra xét xử số: 15/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 và Quyết
định hoãn phiên tòa số 24/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB). Địa chỉ: **Số A L,
phường T, quận C** (nay là số A L, phường Y), Thành phố Hà Nội.

+ Người đại diện pháp luật: Ông **Lưu Trung T.** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đơn vị đại diện theo uỷ quyền: **Công ty TNHH Q1** và Khai thác tài sản -
Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: **Tòa nhà M, số C L, quận B** (nay là Tòa nhà MB,
số C L, phường N), Thành phố Hà Nội.

+ Người đại diện pháp luật: Ông **Hà Anh D.** Chức vụ: Tổng giám đốc.

+ Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông **Bùi Ngọc T1** - Chuyên viên Xử lý nợ - **Công ty TNHH Q1** và
Khai thác tài sản - **Ngân hàng TMCP Q.**

2. Ông **Ngô Liêm S** - Chuyên viên Xử lý nợ - **Công ty TNHH Q1** và Khai
thác tài sản - **Ngân hàng TMCP Q.**

3. Ông **Nguyễn Cao H** - Chuyên viên Xử lý nợ - **Công ty TNHH Q1** và
Khai thác tài sản - **Ngân hàng TMCP Q.**

Cùng địa chỉ: **Tòa nhà N, số I, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh**

Bình Dương (nay là Tòa nhà N, số I, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Ông Lê Văn K, sinh năm 1983 và bà Lê Thị L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố L (nay là khu phố R, phường B), tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1959.
2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1963.
3. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1989.
4. Bà Hoàng Thị Như T5, sinh năm 1990.
5. Cháu Lê Hoàng H1, sinh năm 2010.
6. Cháu Lê Hoàng P, sinh năm 2012.
7. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1933.
8. Ông Lê Văn C, sinh năm 1985.
9. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1988.
10. Cháu Lê Nguyễn Trọng H3, sinh năm 2018.
11. Cháu Lê Tuấn V, sinh năm 2021.
12. Ông Lê Văn T6, sinh năm 1987.
13. Bà Trang Thị Tố L1, sinh năm 1988.
14. Cháu Lê Hoàng N1, sinh năm 2011.
15. Cháu Lê Quốc B, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố L (nay là khu phố R, phường B), tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp của cháu H1, P: Ông Lê Văn T4 và bà Hoàng Thị Như T5 (cha, mẹ ruột).

- Người đại diện hợp pháp của cháu H3, V: Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị H2 (cha, mẹ ruột).

- Người đại diện hợp pháp của cháu N1, B: Ông Lê Văn T7 và bà Trang Thị Tố L1 (cha, mẹ ruột).

(Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Bùi Ngọc T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 và ông T6 có mặt, tất cả các đương sự còn lại vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Q** do ông **Bùi Ngọc T1** đại diện trình bày:*

Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là MB) và ông **Lê Văn K**, bà **Lê Thị L** đã cùng ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

- Thứ nhất: Hợp đồng tín dụng số 207446.20.724.4718567.TD ngày 29/12/2020; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh tiêu của khách hàng; số tiền vay là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng). Thực hiện hợp đồng trên, ngày 26/10/2022, MB đã giải ngân cho ông **K** và bà **L** số tiền là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng); lãi suất 10%/năm; thời hạn vay đến tháng 9/2023. Ngày 19/12/2022, MB tiếp tục giải ngân cho ông **K**, bà **L** số tiền là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng); lãi suất 10,1%/năm; thời hạn vay đến tháng 11/2023.

- Thứ hai: Hợp đồng tín dụng số 8628.21.724.4718567.TD ngày 14/01/2021; mục đích vay: Thanh toán tiền mua thửa đất số 22 tờ bản đồ 09 **ấp B, phường B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai**. Ngày 21/01/2021 **M** đã giải ngân cho khách hàng số tiền là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng); lãi suất 10,9%/năm; thời hạn vay đến tháng 01/2031.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông **Lê Văn K**, bà **Lê Thị L**, ông **K**, bà **L** và cha mẹ là ông **T2**, bà **T3** đã thế chấp các tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 15, tờ bản đồ số: 51 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558364, vào sổ cấp GCN: CH02142 do **UBND thị xã L** cũ cấp ngày 27/9/2011 đứng tên ông **Lê Văn T2** và bà **Nguyễn Thị T3**.

Tài sản đảm bảo nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 816835187244718567.BĐ ngày 21/12/2018; số công chứng 6558, quyền số 09/2018TP/CC-SCC/HĐGD và được ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 190, tờ bản đồ số: 49 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS845878, vào sổ cấp GCN: CS08123 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/8/2019 đứng tên ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L**.

Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1018093.19.724.4718567.BĐ ngày 17/10/2019; số công chứng: 7850, Quyền số: 06/2019TP/CC - SCC/HĐGD và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 51 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558365, vào sổ cấp GCN: CH02143 do **UBND thị xã L** cũ

cấp ngày 27/9/2011 đứng tên ông **Lê Văn T2** và bà **Nguyễn Thị T3**.

Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8644.21.724.4718567.BĐ ngày 14/01/2021; số công chứng: 305, Quyền số: 01/2021/TP/CC - SCC/HĐGD và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Lê Văn K**, bà **Lê Thị L** đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ. Do đó, từ ngày 29/7/2023 MB đã chuyển toàn bộ dư nợ thành nợ quá hạn.

Dư nợ tạm tính của ông **Lê Văn K**, bà **Lê Thị L** đến ngày 05/3/2026 tại MB là: 16.808.787.841 đồng, bao gồm 12.582.342.984 đồng nợ gốc; 4.226.444.857 đồng nợ lãi

Nay, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình **Ngân hàng TMCP Q** yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Tòa án buộc ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** thanh toán toàn bộ khoản vay là 16.808.787.841 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 12.582.342.984 đồng; Lãi: 4.226.444.857 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 06/3/2026 đến khi ông **K**, bà **L** thanh toán xong các khoản nợ cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q**.

2. Trường hợp ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với khoản nợ và lãi trên thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản đảm bảo sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 15, tờ bản đồ số: 51 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558364, vào sổ cấp GCN: CH02142 do **UBND thị xã L** cũ cấp ngày 27/9/2011 đứng tên ông **Lê Văn T2** và bà **Nguyễn Thị T3**.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 190, tờ bản đồ số: 49 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS845878, vào sổ cấp GCN: CS08123 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/8/2019 đứng tên ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L**.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 51 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558365, vào sổ cấp GCN: CH02143 do **UBND thị xã L** cũ cấp ngày 27/9/2011 đứng tên ông **Lê Văn T2** và bà **Nguyễn Thị T3**.

3. Trường hợp tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì buộc ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán hết nợ cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q**.

- **Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị L trình bày:** Bà L thừa nhận bà và chồng là ông Lê Văn K ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và sổ tiền giải ngân như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông K và bà L đã trả được cho Ngân hàng số tiền 2.417.657.016đ tiền gốc và lãi từ khi vay đến ngày 29/7/2023. Từ đó đến nay, ông bà không trả thêm được bất kỳ khoản gốc, lãi nào. Nay, Ngân hàng yêu cầu ông K, bà L thanh toán số tiền gốc là 12.582.342.984đ và lãi suất từ khi ông/bà vi phạm nghĩa vụ cho đến khi Toà án giải quyết/xét xử vụ án bà L đồng ý. Trường hợp, bà và ông K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ nợ cho ngân hàng thì bà đồng ý cho ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Lê Văn K vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 trình bày:

Ông T2 thừa nhận việc ký hợp đồng thế chấp theo đó dùng tài sản của vợ chồng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 15, tờ bản đồ số: 51 bản đồ địa chính xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558364, vào sổ cấp GCN: CH02142 do UBND thị xã L cũ cấp ngày 27/9/2011 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 51 bản đồ địa chính xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558365, vào sổ cấp GCN: CH02143 do UBND thị xã L cũ cấp ngày 27/9/2011 để đảm bảo khoản vay cho ông K1 và bà L như nguyên đơn trình bày là đúng. Việc ký kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện không bị ai ép buộc và khi ký hợp đồng thế chấp cũng không thông báo cho Ngân hàng biết việc có người sinh sống trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 không đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản vì theo ông trên đất ông/bà đã làm nhà cho những người con khác sinh sống từ trước khi thế chấp cho đến nay. Tuy nhiên, ông/bà không có yêu cầu gì đối với các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Tại phiên toà, ông T2 đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản trong trường hợp ông K, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, đề xuất ngân hàng cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thời hạn từ 05 tháng để tự xử lý tài sản trả nợ cho ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Lê Văn T6 trình bày:

Ông đồng ý với ý kiến của của ông Lê Văn T2, mặc dù trước đây cha mẹ ông đã chia đất cho từng thành viên trong gia đình nhưng chưa làm giấy tờ, chỉ

làm hàng rào xác định phần của từng người được sử dụng. Khi thể chấp ngân hàng, bị đơn và ông T2, bà T3 không thông qua ý kiến của những người sinh sống trên đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này. Tuy nhiên, ông không có ý kiến gì về hợp đồng thế chấp, hiện nay sự việc đã xảy ra, ông đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp nhưng ông đề xuất ngân hàng cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thời hạn 05 tháng để tự xử lý tài sản trả nợ cho ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3, ông Lê Văn T4, bà Hoàng Thị Như T5, cháu Lê Hoàng H1, cháu Lê Hoàng P, (cháu P và cháu H1 do ông T4, bà T5 đại diện), ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị H2, cháu Lê Nguyễn Trọng H3, cháu Lê Tuấn V (cháu H3, V do ông C, bà H2 đại diện), bà Trang Thị Tố L1, cháu Lê Hoàng N1, cháu Lê Quốc B (cháu N1, B do ông T6, bà L1 đại diện) thống nhất trình bày:

Việc ký hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và ông K, bà L và ký hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông T2 và bà T3 tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không biết. Chỉ đến khi ông K, bà L không trả được nợ, ngân hàng đến để thỏa thuận việc bán tài sản thì những người này mới biết. Bà T3, ông T4, ông C, bà T5, bà H2, bà L1 không đồng ý cho phát mãi toàn bộ tài sản vì cho rằng trên đất có nhà tặng cho bằng miệng. Tuy nhiên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc tặng cho và cũng không có yêu cầu gì đối với hợp đồng thế chấp.

Bà Nguyễn Thị N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận ý kiến.

Phát biểu của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát, đương sự đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn giải quyết vụ án: Tòa án đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử, quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, đảm bảo khách quan, vô tư, đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Lê Văn K, bà Lê Thị L có ký kết hợp đồng tín dụng, các hợp đồng được ký trên cơ sở tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho ông K và bà L tổng số tiền 15.000.000.000đ. Do ông K, bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông K bà L thanh toán số tiền gốc là 12.582.342.984đ và lãi suất từ ngày vi phạm đến nay xét xử là có cơ sở. Trường hợp ông K và bà L không thực

hiện nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng TMCP Q** được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp theo quy định.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về chi phí tố tụng và án phí: căn cứ khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của **Ngân hàng TMCP Q** được Tòa án chấp nhận và chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ pháp luật pháp luật và thẩm quyền giải quyết.

Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** cư trú tại: **phường B, tỉnh Đồng Nai** yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ tại hợp đồng vay tài sản nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L**; Ông **Lê Văn T2** và bà **Nguyễn Thị T3** là người dùng tài sản của cá nhân thế chấp nhằm đảm bảo khoản vay cho ông **K**, bà **L** tại **Ngân hàng TMCP Q**; bà **Nguyễn Thị N**, ông **Lê Văn T4**, bà **Hoàng Thị Như T5**, cháu **Lê Hoàng H1**, cháu **Lê Hoàng P**, ông **Lê Văn C**, bà **Nguyễn Thị H2**, cháu **Lê Nguyễn Trọng H3**, cháu **Lê Tuấn V**, ông **Lê Văn T6**, bà **Trang Thị Tố L1**, cháu **Lê Hoàng N1**, cháu **Lê Quốc B** là những người sinh sống trên đất. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định **Ngân hàng TMCP Q** là nguyên đơn, ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** là bị đơn; ông **T2**, bà **T3**, bà **N**, ông **T4**, ông **C**, ông **T6**, bà **T5**, bà **H2**, bà **L1**, cháu **H1**, cháu **P**, cháu **H3**, cháu **V**, cháu **N1** và cháu **B** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với cháu **H1**, cháu **P**, cháu **H3**, cháu **V**, cháu **N1** và cháu **B** là người chưa thành niên nên do cha mẹ ruột đại diện.

Đối với người ủy quyền: Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2025, **Ngân hàng TMCP Q** ủy quyền cho ông **Ngô Liêm S**, ông **Bùi Ngọc T1** và ông **Nguyễn Cao H** tham gia tố tụng nên xác định ông **S**, ông **T1** và ông **H** là người đại diện theo ủy quyền của **Ngân hàng TMCP Q** tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Đại diện nguyên đơn ông **S** và ông **H** vắng mặt. Tuy nhiên, tại văn bản ủy quyền xác định, trường hợp một

hoặc một số người được uỷ quyền vắng mặt thì người hoặc những người được uỷ quyền còn lại vẫn có đầy đủ quyền được quy định trong văn bản uỷ quyền; bị đơn ông K, bà L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T3, ông Lê Văn T4, bà Hoàng Thị Như T5, cháu Lê Hoàng H1, cháu Lê Hoàng P, ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị H2, cháu Lê Nguyễn Trọng H3, cháu Lê Tuấn V bà Trang Thị Tố L1, cháu Lê Hoàng N1, cháu Lê Quốc B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

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

[4.1] Xét yêu cầu trả nợ gốc, lãi và lãi, phí phát sinh

- Về yêu cầu trả nợ gốc và lãi:

Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn K và bà Lê Thị L thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 05/3/2026 là 16.808.787.841đ (Mười sáu tỷ, tám trăm linh tám triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc: 12.582.342.984đ (Mười hai tỷ, năm trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm tám mươi tư đồng); Lãi: 4.226.444.857đ (Bốn tỷ, hai trăm hai mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi bảy đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn K vắng mặt không rõ lý do, bà Lê Thị L thừa nhận toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các khế ước nhận nợ từ năm 2020 đến năm 2022. Thừa nhận quá trình thực hiện hợp đồng và xác nhận đến tháng 7/2023 bà và chồng là ông K không còn khả năng thanh toán và nợ lại số tiền gốc là: 12.582.342.984đ (Mười hai tỷ, năm trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm tám mươi tư đồng) và các khoản lãi, phí từ đó cho đến nay. Bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp, bà và ông K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ nợ cho ngân hàng thì bà đồng ý cho ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Lời khai của các đương sự phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và các thỏa thuận khác giữa Ngân hàng TMCP Q và ông K bà L được ký trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Từ tháng 7/2023 đến nay, ông K, bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng chuyển toàn bộ các khoản vay thành nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu ông K, bà L thanh toán nợ gốc và lãi là có căn cứ chấp nhận.

- Về khoản lãi, phí phát sinh tiếp theo:

Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông Lê Văn K và bà Lê Thị L phải tiếp tục chịu lãi, phí phạt phát sinh kể từ ngày 06/3/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo các mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Theo đó, trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ

thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo thỏa thuận đồng thời bà **L** cũng đồng ý yêu cầu này. Do đó, yêu cầu này của **Ngân hàng TMCP Q** là có cơ sở pháp lý và cần được chấp nhận.

[4.2] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo

Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 816835187244718567.BĐ ngày 21/12/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1018093.19.724.4718567.BĐ ngày 17/10/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8644.21.724.4718567.BĐ giữa **Ngân hàng TMCP Q** và ông **Lê Văn K**, bà **Lê Thị L**, ông **Lê Văn T2** và bà **Nguyễn Thị T3** thấy rằng: Các hợp đồng thế chấp đều được Văn phòng công chứng chứng thực, đã được **Văn phòng Đ – Chi nhánh L2** chứng nhận đăng ký thế chấp. Đối với diện tích đất thế chấp có những người liên quan sinh sống trên đất, tại thời điểm thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **T2** và bà **T3**; Ông **T2** cũng xác nhận là khi thế chấp không thông báo cho ngân hàng biết về việc các con của ông đang sinh sống trên đất. Mặt khác, không ai có yêu cầu gì đối với hợp đồng thế chấp. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa ông **T2**, bà **T3** và Ngân hàng có hiệu lực ràng buộc đối với toàn bộ thửa đất.

Đối với ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng không đồng ý cho phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP Q** và ông **T2**, bà **T3** là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, trường hợp ông **Lê Văn K**, bà **Lê Thị L** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên thì **Ngân hàng TMCP Q** được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ tại **Ngân hàng TMCP Q** thì ông **Lê Văn K**, bà **Lê Thị L** vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại như đối với trường hợp vay không có đảm bảo.

Từ những phân tích nêu trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Q**.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 4.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này, nguyên đơn đã nộp tạm ứng, do đó cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà ông **Lê Văn K1** và bà **Lê Thị L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[7] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, 180, Điều 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng khoản 3, 16 Điều 4, Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 7, 8, 13 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

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Q** đối với bị đơn ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** phải có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng TMCP Q** số tiền tạm tính đến ngày 05/3/2026 là: 16.808.787.841đ (Mười sáu tỷ, tám trăm linh tám triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc: 12.582.342.984đ (Mười hai tỷ, năm trăm tám mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm tám mươi tư đồng); Lãi: 4.226.444.857đ (Bốn tỷ, hai trăm hai mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi bảy đồng) và lãi phát sinh trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 06/3/2026 đến khi ông **K**, bà **L** thanh toán xong các khoản nợ cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q**.

Trường hợp ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với khoản nợ và lãi trên thì **Ngân hàng TMCP Q** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản đảm bảo sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 15, tờ bản đồ số: 51 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558364, vào sổ cấp GCN: CH02142 do **UBND thị xã L** cũ cấp ngày 27/9/2011 đứng tên ông **Lê Văn T2** và bà **Nguyễn Thị T3**.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 190, tờ bản đồ số: 49 bản đồ địa chính **xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS845878, vào sổ cấp GCN: CS08123 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/8/2019 đứng tên ông **Lê Văn K** và bà **Lê Thị L**.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 27, tờ bản

đồ số: 51 bản đồ đại chính xã B, thành phố L (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG558365, vào sổ cấp GCN: CH02143 do UBND thị xã L cũ cấp ngày 27/9/2011 ông Lê Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3.

Trường hợp tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì buộc ông Lê Văn K và bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn K và bà Lê Thị L trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí tố tụng mà Ngân hàng đã tạm ứng.

3. Về án phí: Ông Lê Văn K và bà Lê Thị L phải chịu 124.808.788đ (một trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm linh tám triệu, bảy trăm tám mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 61.532.000đ (sáu mươi một triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018363 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đ).

4. 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2, ông T6 được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được công bố theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 4 – Đồng Nai;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Đào

