TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 96/2026/QĐST-DS	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Biên bản hòa giải thành ngày 26 tháng 01 năm 2026 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ Vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1035/2025/DSST ngày 14 tháng 10 năm 2025, về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

XÉT THẤY:

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành ngày 05 tháng 6 năm 2026 về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần T (P)

Địa chỉ: tầng 4,5,6 Tòa nhà C, Khu đô thị G, phường G, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Hòa B. Địa chỉ: 2.5-2.6-2.7-2.8 L, Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Lâm Thị Thúy V, ông Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Minh H, ông Lê Đức T; cùng địa chỉ: tầng lửng tòa nhà V, số 4 K, phường S (phường Đ, Quận O), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 150/UQ-QĐCNSG).

Bị đơn:

1/ Bà Lê Thị Thanh Q, sinh năm 1970

Căn cước công dân số 091170000138

2/ Ông Lê Ngọc Q1, sinh năm 1958

Căn cước công dân số 079059017221

Cùng địa chỉ: 156/26 T, phường Q (Phường T, Quận F cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Ngày 20/07/2022, bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 (Bên vay) đã ký và thực hiện Hợp đồng tín dụng số 449.0058/2022/HĐTD-CN/PCL với P với nội dung chính như sau:

- Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn);

- Thời hạn cho vay: 84 tháng;

- Mục đích sử dụng vốn vay: Vay bù đắp chi phí mua bất động sản tại thửa đất 3240, 3241, 3242, 3243, tờ bản đồ số 5, địa chỉ : Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh;

- Lãi suất cho vay: 11,4%/năm tại thời điểm rút vốn vay lần đầu và được điều chỉnh vào ngày đầu mỗi quý theo quy định của P. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh bằng lãi suất huy động 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất của P tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 4%/năm;

- Lãi suất quá hạn: 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: 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.

Ngày 06/10/2022 Ngân hàng P đã giải ngân và bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 đã nhận nợ với số tiền 1.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 449.0058/2022/KUNN/CN/PCL ngày 06/10/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 449.0058/2022/BĐ ngày 06/10/2022, số công chứng 3126, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2022 tại Văn Phòng Công chứng C, Số 12, P, khóm T, Phường S, TP V, Tỉnh Trà Vinh và được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Cụ thể là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3240, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DG 084627, số vào sổ cấp GCN CH06605 do UBND Huyện N, Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 02/08/2022.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3241, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DH 326447, số vào sổ cấp GCN CS06650 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 09/08/2022.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3242, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DG 084628, số vào sổ cấp GCN CH06602 do UBND Huyện N, Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 02/08/2022.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DH 220032, số vào sổ cấp GCN CS06601 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11/08/2022.

Và 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 đất đã thế chấp cũng đều thuộc Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ các tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn ở 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) cũng đều thuộc Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

Theo Hợp đồng tín dụng số 449.0058/2022/HĐTD-CN/PCL và khế ước nhận nợ số 449.0058/2022/KUNN/CN/PCL ngày 06/10/2022, bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 đã thanh toán đến ngày 09/4/2026 với số tiền là 319.379.777 đồng (trong đó nợ gốc là 178.500.000 đồng, nợ lãi là 140.879.777 đồng). Trong quá trình sử dụng tiền vay, bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 không thanh toán tiền nợ góp, lãi hàng tháng từ ngày 09/4/2026 đến nay theo Hợp đồng tín dụng số 449.0058/2022/HĐTD-CN/PCL. P đã thông báo cũng như làm việc trực tiếp nhiều lần, nhưng đến nay bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 vẫn không có thiện chí trả nợ. Tính đến ngày 04/6/2026, bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 còn nợ P tổng số tiền 1.097.221.643 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ không trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng)*.

2. Bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 xác nhận ông bà còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần T (P) số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 04/6/2026 là 1.097.221.643 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ không trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng)*, trong đó:

+ Nợ gốc: 821.500.000 đồng

+ Nợ lãi trong hạn 183.047.828 đồng, nợ lãi quá hạn 69.427.600 đồng và lãi chậm trả lãi 23.246.215 đồng.

3. Bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T (P) số tiền tính đến ngày 04/6/2026 là 1.097.221.643 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ không trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng)* và tiền lãi phát sinh từ ngày 05/6/2026 trên số tiền nợ gốc còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 449.0058/2022/HĐTD-CN/PCL và khế ước nhận nợ số 1449.0058/2022/KUNN/CN/PCL ngày 06/10/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc, thanh toán một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 vi phạm không thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần T (P) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền buộc bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 phải trả một lần toàn bộ số tiền còn nợ lại chưa thanh toán và có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3240, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DG 084627, số vào sổ cấp GCN CH06605 do UBND Huyện N, Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 02/08/2022.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3241, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DH 326447, số vào sổ cấp GCN CS06650 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 09/08/2022.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3242, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DG 084628, số vào sổ cấp GCN CH06602 do UBND Huyện N, Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 02/08/2022.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3243, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Ấp Đ, Xã S, Huyện N, Tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DH 220032, số vào sổ cấp GCN CS06601 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11/08/2022.

- Và 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 đất đã thế chấp cũng đều thuộc Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ các tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn ở 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) cũng đều thuộc Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

- Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho P thì bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho P cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

4. Về án phí, chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm hòa giải thành là 22.458.325 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng), thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Ngân hàng Thương mại cổ phần T (P) được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 20.214.278 đồng (Hai mươi triệu hai trăm mười bốn nghìn hai trăm bảy mươi tám đồng) theo biên lai thu số 0026391 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thanh Q và ông Lê Ngọc Q1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với bốn tài sản tranh chấp là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 34/TB-TA ngày 28/11/2025.

4. Trường hợp nghĩa vụ trả tiền trên được thi hành theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014. 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.

5. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

THẨM PHÁN

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 3 – TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 3 – TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

Phan Thị Thanh Trang

TAND KHU VỰC 3

XZA120626.TL.QDBA 5242