

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19 – 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: 93/2025/DS-ST

Ngày 30-9-2025

V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng, xử lý tài
sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hoà;

Ông Nguyễn Văn Độ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Quế Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân
khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Ngọc Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐ-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, địa chỉ trụ sở: Số B, N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Vũ Bích T, sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1977 và ông Lê Trọng L, sinh năm 1964, nơi cư trú: Tổ F, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (viết tắt là Ngân hàng) trình bày như sau:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và ông Lê Trọng L, bà Đỗ Thị H có ký kết các hợp đồng gồm:

- Hợp đồng tín dụng số 202226562658 ngày 14/3/2022; Thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v tái tục hợp đồng tín dụng từng lần) số 202226562658-01 ngày 21/3/2023; Thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v tái tục hợp đồng tín dụng từng lần) số 2022265 62658-02 ngày 18/3/2024; Giấy nhận nợ số LD2409500489 ngày 04/4/2024; Giấy nhận nợ số LD2409600254 ngày 04/4/2024 và số LD2409900387 ngày 04/4/2024 với số tiền vay 2.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 202427625095 ngày 08/3/2024; Thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v điều chỉnh thông tin địa chỉ thường trú) số 202427625095-01 ngày 13/3/2024; Giấy nhận nợ số LD2407300626 ngày 13/3/2024 với số tiền vay 700.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông L và bà H thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, 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 DD757682, số vào sổ cấp GCN CS05110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/01/2022 đứng tên ông Lê Trọng L. Ngân hàng và ông L, bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 146/2022 ngày 23/3/2022 và Thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 146/2022-01 ngày 11/3/2024 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương ngày 23/3/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản cấp tín dụng thành nợ quá hạn. Mặc dù Ngân hàng thường xuyên đôn đốc, làm việc với ông bà nhưng ông L, bà H vẫn chưa thanh toán được khoản vay.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S yêu cầu giải quyết:

- Buộc ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 3.008.565.853 đồng, trong đó: nợ gốc 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn 230.328.475 đồng, lãi quá hạn 78.237.378 đồng.

- Buộc ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thoả thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H không thực hiện đầy đủ nghĩa

vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S thì Ngân hàng có quyền yêu cầu các cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, 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 DD757682, số vào sổ cấp GCN CS05110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/01/2022. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H đối với Ngân hàng TMCP S.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, ông Lê Trọng L trình bày như sau:

Ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H là vợ chồng, ông bà có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP S các hợp đồng sau: Hợp đồng tín dụng số 202226562658 ngày 14/3/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v tái tục hợp đồng tín dụng từng lần) số 202226562658-01 ngày 21/3/2023; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v tái tục hợp đồng tín dụng từng lần) số 202226562658-02 ngày 18/3/2024; Giấy nhận nợ số LD2409500489 ngày 04/4/2024; Giấy nhận nợ số LD2409600254 ngày 04/4/2024 và số LD2409900387 ngày 04/4/2024; Hợp đồng tín dụng số 202427625095 ngày 08/3/2024; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v điều chỉnh thông tin địa chỉ thường trú) số 202427625095-01 ngày 13/3/2024; Giấy nhận nợ số LD2407300626 ngày 13/3/2024. Tổng số tiền vay mượn của ông L, bà H là 2.700.000.000 đồng, số tiền vay mượn đã được giải ngân cho ông bà đầy đủ. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông L và bà H có thế chấp các quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS05110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/01/2025 đứng tên ông Lê Trọng L, mặc dù quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông L, tuy nhiên là tài sản chung của vợ chồng. Quá trình vay mượn, ông L, bà H chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc nào, ông bà có đáo hạn mấy lần, ông bà chưa có sự vi phạm về thanh toán tiền lãi hàng tháng. Mặc dù khoản vay đã đến hạn tất toán nhưng ông L chưa có khả năng thanh toán khoản vay, do bất động sản đang khó mua bán, kinh tế khó khăn, Ngân hàng có yêu cầu nếu tiếp tục khoản vay thì phải trả lãi suất cao hơn. Ông bà có yêu cầu được đáo hạn khoản vay nhưng Ngân hàng không đồng ý. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông Lê Trọng L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với số tiền nợ và yêu cầu xử lý tài sản. Tuy nhiên, ông L đề nghị Ngân hàng cho ông L thời gian để ông Liên thanh T1 số tiền vay của Ngân hàng do hiện tại ông L đang khó khăn về mặt kinh tế và bị người khác lừa chiếm tài sản.

Bị đơn bà Đỗ Thị H không tham gia tố tụng tại Tòa án, quá trình tố tụng, bà H đã được Tòa án niêm yết công khai hoặc tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bị đơn bà H không chấp hành theo giấy triệu tập và văn bản tố tụng của Tòa án, vắng mặt không có lý do; không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án cũng như không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng.

- Tại phiên tòa: Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 299, khoản 7 Điều 323, Điều 429, Điều 463 và khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp từ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với bị đơn nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H cư trú tại tổ F, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S và bị đơn ông Lê Trọng L thống nhất xác định hai bên có ký kết với nhau các Hợp đồng tín dụng số 202226562658 ngày 14/3/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v tái tục hợp đồng tín dụng từng lần) số 202226562658-01 ngày 21/3/2023; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v tái tục hợp đồng tín dụng từng lần) số 202226562658-02 ngày 18/3/2024; Giấy nhận nợ số LD2409500489 ngày 04/4/2024; Giấy nhận nợ số LD2409600254 ngày 04/4/2024 và số LD2409900387 ngày 04/4/2024; Hợp đồng tín dụng số 202427625095 ngày 08/3/2024; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng (v/v điều chỉnh thông tin địa chỉ thường trú) số 202427625095-01 ngày 13/3/2024; Giấy nhận nợ số LD2407300626 ngày 13/3/2024. Để đảm bảo cho khoản vay, ông L và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, 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 DD757682, số vào sổ cấp GCN CS05110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/01/2022.

Do đó, các hợp đồng, thỏa thuận nêu trên giữa các bên có hiệu lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên. Vì vậy, nghĩa vụ chịu trách nhiệm liên đới trả nợ theo hợp đồng của bị đơn ông L, bà H đã phát sinh kể từ thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và hợp đồng thế chấp theo quy định tại Điều 288, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn trả toán khoản vay nhưng bị đơn không thực hiện; bị đơn ông L cũng xác định khoản vay đã đến hạn nhưng ông chưa có khả năng thanh toán. Xét, bị đơn đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết, do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L, bà H phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc 2.700.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi:

Mức lãi suất trong hạn của Hợp đồng tín dụng số 202226562658 ngày 14/3/2022 là 11%/năm; Hợp đồng tín dụng số 202427625095 ngày 08/3/2024 mức lãi suất trong hạn là 10,7%/năm và được điều chỉnh từng lần nhưng phù hợp với quy định của Ngân hàng N. Đối với lãi suất nợ quá hạn được quy định tại mục 2.4 của các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm các hợp đồng tín dụng thể hiện “Trường hợp chậm trả nợ gốc, bên được cấp tín dụng đồng ý chịu mức lãi suất nợ quá hạn đối với phần nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn theo quy định của hợp đồng/giấy nhận nợ tương ứng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn”. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, 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 pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm; khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N thì sự thỏa thuận về mức lãi suất vay trong hạn, lãi suất quá

hạn của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

[2.3] Với những căn cứ nêu trên, xét thấy hợp đồng được ký kết giữa hai bên là hợp đồng song vụ, quyền và nghĩa vụ của các bên bị ràng buộc theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đều do ông L và bà H ký kết với Ngân hàng, quyền sử dụng đất dùng để thế chấp khoản vay là tài sản chung vợ chồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L và bà H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là 3.008.565.853 đồng, trong đó: nợ gốc 2.700.000.000 đồng, lãi trong hạn 230.328.475 đồng, lãi quá hạn 78.237.378 đồng là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các quy định khác của luật như đã phân tích nêu trên.

[2.4] Đối với yêu cầu thanh toán lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ:

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQHĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao 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; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông L, bà H phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên là phù hợp.

[2.5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Trong trường hợp ông L và bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản vay theo hợp đồng tín dụng với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, 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 DD757682, số vào sổ cấp GCN CS05110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/01/2022. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản số 146/2022 ngày 23/3/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 146/2022-01 ngày 11/3/2024 đã được công chứng tại Văn phòng C và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ký kết, các bên ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật dân sự và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, nên phát sinh hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các

bên. Theo nội dung của hợp đồng thế chấp, ông L và bà H không trả được nợ thì ông L và bà H cam kết dùng tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý nhằm đảm bảo thu hồi nợ vay. Do đó, trong trường hợp ông L và bà H không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông L và bà H vẫn có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận

[4] Về án phí:

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 92.171.317 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ):

Bị đơn ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 3.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP S đã tạm ứng, nên ông L, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 266, Điều 267 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 288, Điều 463, Điều 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 91 và Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết 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.

Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Thương mại Cổ phần S đối với bị đơn ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm”.

Buộc ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên đới thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền là 3.008.565.853 đồng (ba tỷ không trăm lẻ tám triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm năm mươi ba đồng), trong đó: nợ gốc 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng), lãi trong hạn 230.328.475 đồng (hai trăm ba mươi triệu ba trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm bảy mươi lăm đồng), lãi quá hạn 78.237.378 đồng (bảy mươi tám triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi tám đồng).

Kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Trường hợp ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền kê biên, xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, 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 DD757682, số vào sổ cấp GCN CS05110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/01/2022. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S theo đúng cam kết đã ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S với ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí:

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 43.247.383 đồng (bốn mươi ba triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm tám mươi ba đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006240 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 92.171.317 đồng (chín mươi hai triệu một trăm bảy mươi một nghìn ba trăm mười bảy đồng).

2.2. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ông Lê Trọng L và bà Đỗ Thị H có trách nhiệm liên đới thanh toán lại số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) này cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phạm Thị Cảnh

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tình

Nguyễn Đình Quân

Phạm Thị Cảnh