

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16-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: 186/2026/DS-ST
Ngày: 24-4-2026
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 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Trọng Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Công và ông Trần Thanh Sang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Việt Hà, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Phương Uyên, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2026/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (B); địa chỉ: Tầng X, Tòa nhà S, số W P, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Bà Đậu Thị H, sinh năm 1995 (Giấy ủy quyền số 318660.25 ngày 08/10/2025). Có mặt.

Bị đơn:

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1976; địa chỉ: K N, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Ông Lê Văn P, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố Y, phường Q, thành phố U, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà T và ông P: Ông Nguyễn Công Tr, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp A, xã AT, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2026). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP B (B) cấp tín dụng cho bà Lê Thị T và ông Lê Văn P theo các Hợp đồng tín dụng, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 3840333.22 ngày 19/02/2022 với nội dung: B cho ông Lê Văn P và bà Lê Thị T vay số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: Bổ đắp vốn tự có mua Bất động sản tại Thửa đất số 1339, Tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Khu phố Tân Phước, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay: 276 tháng tính từ ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 26/02/2045. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11.5%/năm; Lãi suất này sẽ được B chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 3.1%/năm. Hoàn trả gốc: Hàng tháng vào ngày 30, trả 5.435.000 đồng/tháng, phần gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 30, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 30/03/2022. Trả phí: Theo quy định B từng thời kỳ.

- Hợp đồng tín dụng số 7363234.23 ngày 13/12/2023 với nội dung: B cho bà Lê Thị T vay số tiền là 47.000.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu đồng). Mục đích vay: đáp ứng nhu cầu tiêu dùng. Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 14/12/2028. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12%/năm; Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay. Hoàn trả gốc: Thời gian ân hạn: 12 tháng; sau thời gian ân hạn: hàng tháng trả số tiền 979.000 đồng vào ngày 30, số còn lại trả vào cuối kỳ, kỳ trả nợ gốc đầu tiên ngày 30/01/2024. Ngày trả lãi: thời gian ân hạn: 12 tháng; sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 30, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 30/01/2024. Trả phí theo quy định của B từng thời kỳ.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Bà Lê Thị T, ông Lê Văn P thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 684, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: Khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương - nay là phường Thuận Giao, 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: CV032888, số vào sổ cấp GCN: CS17109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2020, đứng tên bà Lê Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 002860, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ, tỉnh Bình Dương - nay là Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 22/02/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Ngày 26/02/2022, B đã giải ngân cho bà Lê Thị T và ông Lê Văn P với số tiền 1.500.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 1312813.22.

- Ngày 14/12/2023, B đã giải ngân cho bà Lê Thị T với số tiền 47.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 7363234.23.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị T và ông Lê Văn P đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm 12/3/2026, bà Lê Thị T và ông Lê Văn P chỉ trả được số tiền 451.838.938 đồng, trong đó: tiền gốc là 115.235.000 đồng và tiền lãi là 336.603.938 đồng.

Mặc dù B đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng bà Lê Thị T và ông Lê Văn P không trả, khoản nợ của bà Lê Thị T và ông Lê Văn P đã chuyển sang quá hạn từ ngày 30/11/2024.

Số nợ tạm tính đến ngày 23/4/2026 là: 2.000.659.868 đồng, trong đó gốc: 1.431.765.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 293.738.694 đồng; nợ lãi quá hạn là: 275.156.174 đồng.

Nay, B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Lê Thị T và ông Lê Văn P phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm tính đến ngày 23/4/2026 là: 2.000.659.868 đồng, trong đó gốc: 1.431.765.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 293.738.694 đồng; nợ lãi quá hạn là: 275.156.174 đồng.

- B được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 24/4/2026 cho đến khi bà Lê Thị T và ông Lê Văn P thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Lê Thị T và ông Lê Văn P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả cho B, B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 684, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: Khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương - nay là phường Thuận Giao, 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: CV032888, sổ vào sổ cấp GCN: CS17109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2020, đứng tên bà Lê Thị T và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 002860, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ công chứng ngày 22/02/2022.

- Bà Lê Thị T và ông Lê Văn P có trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện cho Ngân hàng TMCP B.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị T và ông Lê Văn P với B. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Lê Thị T và ông Lê Văn P phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ còn lại cho B.

Bị đơn là ông Lê Văn P và bà Lê Thị T do ông Nguyễn Công Trọng đại diện trình bày:

Bị đơn thông nhất với trình bày của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và tổng số nợ như nguyên đơn trình bày nêu trên. Hiện nay do tình hình kinh tế khó khăn nên bị đơn chưa có khả năng trả tiền cho B nên đề nghị B cho thêm thời gian để bị đơn thu xếp tiền trả số nợ nêu trên. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ thì B có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố

tụng dân sự; các đương sự không bị hạn chế quyền khi tham gia tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng, không bị hạn chế quyền khi tham gia tố tụng.

Về nội dung: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ kèm theo có căn cứ xác định bị đơn vay số tiền 1.547.000.000 đồng của nguyên đơn và thế chấp bằng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số: 684, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: Khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương - nay là Khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao, 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: CV032888, số vào sổ cấp GCN: CS17109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2020, đứng tên bà Lê Thị T. Tài sản này được thế chấp tại B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 002860, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ công chứng ngày 22/02/2022. Tuy nhiên, bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả bao gồm tiền gốc và lãi là có căn cứ chấp nhận; trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; bị đơn phải tiếp tục trả nợ trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn tại có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Sau khi xem xét yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, có căn cứ xác định:

- Ngày 19/02/2022, B và bị đơn có ký hợp đồng tín dụng số 3840333.22 B cho bị đơn vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 276 tháng tính từ ngày 26/02/2022 đến ngày 26/02/2045. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11.5%/năm; lãi suất này sẽ được B chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 3.1%/năm. Số nợ của hợp đồng này tính đến ngày 23/4/2026 là: nợ gốc 1.384.765.000 đồng; lãi trong hạn 284.446.171 đồng; lãi quá hạn 268.096.064 đồng.

- Ngày 13/12/2023, B và bị đơn có ký hợp đồng tín dụng số 7363234.23 B cho bị đơn vay số tiền 47.000.000 đồng Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân 14/12/2023 đến 14/12/2028. Lãi suất vay: Lãi suất cố định: 12%/năm. Số nợ của hợp đồng này tính đến ngày 23/4/2026 là: nợ gốc 47.000.000 đồng; lãi trong hạn 9.292.523 đồng; lãi quá hạn 7.060.110 đồng.

Tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 684, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: Khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương - nay là phường Thuận Giao, 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: CV032888, số vào sổ cấp GCN: CS17109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2020, đứng tên bà Lê Thị T.

Tổng số tiền bị đơn còn nợ B tính đến ngày 23/4/2026 là: 2.000.659.868 đồng, trong đó nợ gốc: 1.431.765.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 293.738.694 đồng; nợ lãi quá hạn là: 275.156.174 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 2.000.659.868 đồng, gồm nợ gốc và lãi như nguyên đơn trình bày nhưng do khó khăn về kinh tế nên chưa có tiền trả cho nguyên đơn. Sự thừa nhận này của người đại diện hợp pháp của bị đơn là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, Bị đơn vay tiền của nguyên đơn nhưng không thực hiện trả nợ đúng hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định tại Hợp đồng tín dụng. Vì vậy, nguyên đơn có quyền chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại mục 3.0 - 3.1 về Điều khoản thi hành của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo Hợp đồng tín dụng. Từ những nhận định nêu trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền nợ tính đến hết ngày 23/4/2026 là: 2.000.659.868 đồng (trong đó gốc: 1.431.765.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 293.738.694 đồng; nợ lãi quá hạn là: 275.156.174 đồng). Trường hợp bị đơn không thanh toán, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: Khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương - nay là phường Thuận Giao, 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: CV032888, số vào sổ cấp GCN: CS17109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2020, đứng tên bà Lê Thị T theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 002860, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 22/02/2022, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/02/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương – nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 25- Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ; trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì bị đơn

có nghĩa vụ tiếp tục trả cho nguyên đơn cả tiền gốc và lãi theo dư nợ thực tế và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng cho đến khi hết nợ.

[3]. Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp và có căn cứ nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Về chi phí tố tụng hết số tiền 2.350.000 đồng nguyên đơn đã tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn số tiền nêu trên.

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 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 1 Điều 275, các điều 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng.

- Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn - bà Lê Thị T và ông Lê Văn P về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Lê Thị T và ông Lê Văn P phải trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền tính đến ngày 23/4/2026 bao gồm: nợ gốc 1.431.765.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 293.738.694 đồng; nợ lãi quá hạn là: 275.156.174 đồng, tổng cộng 2.000.659.868 đồng.

Kể từ ngày 24/4/2026 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 tại Hợp đồng tín dụng số 3840333.22 ngày 19/02/2022 và Hợp đồng tín dụng số 7363234.23 ngày 13/12/2023.

Trường hợp bà Lê Thị T và ông Lê Văn P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP B có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp đã ký hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: Khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương - nay là phường Thuận Giao, 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: CV032888, số vào sổ cấp GCN: CS17109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/5/2020, đứng tên bà Lê Thị

T theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 002860, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 22/02/2022, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/02/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương – nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 25 - Thành phố Hồ Chí Minh; trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì bà Lê Thị T và ông Lê Văn P có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP B cả tiền gốc và lãi theo dư nợ thực tế và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng cho đến khi hết nợ.

2. Về án phí:

Bà Lê Thị T và ông Lê Văn P phải nộp 72.013.197 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 33.517.473 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001461 ngày 07/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị T và ông Lê Văn P phải nộp 2.350.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP B.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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 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:

- TAND Tp. HCM;
- VKSND Kv 16, Tp. HCM;
- Phòng THADS Kv 16, Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Vũ Trọng Quân