TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 160/2025/DS-ST
Ngày: 02/06/2025
V/v "*Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Lý Chung

2. Bà Nguyễn Thị Minh Thư

Thư ký phiên Tòa: Nguyễn Quốc Thiên Hương, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 11.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 72/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 49/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP CT Việt Nam (tên viết tắt V); địa chỉ trụ sở: 108 đường Đ, phường CN, quận HK, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: 1443-1449 đường X và 158 đường CT, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh N là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 676/UQ-TH-CN11 ngày 25/7/2024 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

a) Bà Mai Thị Minh T, sinh năm 1984; địa chỉ: 1264/45A đường ĐT, Phường X, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

b) Ông Phạm Viết D, sinh năm 1981; địa chỉ: 1264/45A đường ĐT, Phường X, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/8/2024, các bản tự khai của đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/06/2022, Ngân hàng TMCP CT Việt Nam - Chi nhánh 11 TP.HCM và bà Mai Thị Minh T cùng ông Phạm Viết D đã ký Hợp đồng cho vay số 24/2022/HĐCVHM/NHCT94232-PGDPT và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 24.01/2022/HĐCV-SĐBS-NHCT-94232-PGDPT ngày 25/7/2023 trị giá 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng)

-Thời hạn vay: 336 tháng (đến ngày 27/06/2050);

- Lãi suất ưu đãi tại thời điểm giải ngân là 8.5%/năm, áp dụng từ ngày 05/07/2022 đến ngày 05/7/2023, sau đó thả nổi. Lãi suất áp dụng từ ngày 05/07/2023 đến ngày 25/07/2023 là 9.5%/năm. Lãi suất áp dụng từ ngày 25/07/2023 đến hết ngày 04/09/2023 là 13%/năm. Lãi suất áp dụng từ ngày 05/09/2023 đến nay là 11%/năm.

- Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP CT Việt Nam – Chi nhánh 11 TPHCM đã giải ngân 11.000.000.000 đồng cho bà T, ông D theo GNN số 01 ngày 05/07/2022.

- Từ ngày 5/7/2025 đến hết ngày 05/07/2022 bà T đã trả Ngân hàng TMCP CT Việt Nam – Chi nhánh 11 TP.HCM 11 kỳ gốc lãi với số tiền gốc là 360.250.000 đồng, tiền lãi là 965.662.544 đồng .

- Từ ngày 05/7/2025 đến hết ngày 05/07/2023 bà T đã trả Ngân hàng TMCP CT Việt Nam – Chi nhánh 11 TPHCM 11 kỳ gốc lãi với số tiền gốc là 393.000.000 đồng, tiền lãi là 965.662.544 đồng. Từ ngày 25/7/2023 đến hết ngày 25/6/2024 bà T đã trả 240.000.000 đồng tiền gốc. Như vậy tổng cộng bà T đã trả cho Ngân hàng 633.000.000 đồng tiền gốc và 965.662.544 tiền lãi.

- Ngày 25/07/2023 ông D và bà T đề nghị và được Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đồng ý cơ cấu nợ gốc và lãi theo VBSĐBS HĐTD số 24.01/2022/HĐCV-SĐBS/NHCT/94232-PGDPT. Theo đó từ ngày 25/07/2023 đến hết ngày 25/06/2024 khách hàng được: cơ cấu toàn bộ lãi vay; cơ cấu gốc vay 12.750.000 đồng /tháng; trả nợ gốc cho Ngân hàng 20.000.000 đồng/tháng. Số tiền cơ cấu trong thời gian này được khách hàng cam kết sẽ trả lại cho ngân hàng từ kỳ 25/07/2024 đến hết 25/07/2025.

Đến kỳ trả nợ ngày 25/07/2024 bà T ông D không trả nợ cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam và bắt đầu quá hạn kể từ thời điểm 25/07/2024.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 606, tờ bản đồ số 38 và nhà ở, địa chỉ: phường LTM, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và Tài sản khác gắn liền với đất số CI724490, số vào sổ cấp GCN: CH

06129 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/11/2017, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Viết D ngày 09/06/2022).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T liên tục vi phạm hợp đồng trong việc thanh toán nợ lãi và vốn gốc cho ngân hàng, để nợ quá hạn kéo dài kể từ ngày 25/7/2024 đến nay. Ngân hàng TMCP CT Việt Nam – Chi nhánh 11 TP.HCM có thông báo nhắc nợ cho ông D và bà T, tuy nhiên ông D và bà T vẫn cố tình không trả nợ. Tính đến ngày 15/8/2024, ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T còn nợ Ngân hàng TMCP CT Việt Nam - Chi nhánh 11 TP.HCM số tiền 11.695.984.644 đồng, trong đó nợ gốc là 10.367.000.000 đồng, nợ lãi là 1.328.984.644 đồng, bao gồm lãi trên dư nợ gốc là 1.328.571.033 đồng, lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn là 143.979 đồng và lãi chậm trả lãi là 269.631 đồng.

Do đó, Ngân hàng TMCP CT Việt Nam khởi kiện yêu cầu buộc ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam số tiền trên và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông D và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đề nghị Tòa án tuyên buộc 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 606, tờ bản đồ số 38 và nhà ở, địa chỉ: phường LTM, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và Tài sản khác gắn liền với đất số CI724490, số vào sổ cấp GCN: CH 06129 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/11/2017, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Viết D ngày 09/06/2022) để trả nợ cho ngân hàng.

Tòa án nhân dân Quận 11 đã tổ chức cho các bên đương sự hòa giải để giải quyết tranh chấp trên, nhưng do bị đơn không đến Toà án để hòa giải nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đã gửi bản tự khai trong đó đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T tính đến ngày 02/06/2025 phải thanh toán số nợ, cụ thể là: 12.616.672.457 đồng, trong đó nợ gốc là: 10.367.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn từ ngày 25/7/2023 đến ngày 02/6/2025 là 2.237.742.731 đồng, lãi phạt quá hạn gốc từ ngày 25/7/2023 đến ngày 02/6/2025 là 11.929.726 đồng. Ông D và bà T có trách nhiệm thanh toán lãi và các chi phí phát sinh từ ngày 03/6/2025 cho đến khi hoàn tất việc thanh toán.

Trong trường hợp ông D và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TMCP CT Việt Nam đề nghị Tòa án tuyên buộc 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 606, tờ bản đồ số 38 và nhà ở, địa chỉ: phường LTM, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Viết D đứng tên chủ sử dụng (Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và Tài sản khác gắn liền với đất số CI724490, số vào sổ cấp GCN: CH 06129 do UBND Quận 9 cấp ngày 20/11/2017, cập nhật biến động ngày 09/06/2022) để trả nợ cho ngân hàng.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về nội dung giải quyết vụ án như sau: Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành nhưng đã được Tòa án thực hiện thủ tục niêm yết hợp lệ, quyền và lợi ích hợp pháp được đảm bảo. Tuy nhiên Thẩm phán chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Về nội dung đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử 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 có nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Xét, hợp đồng tín dụng do nguyên đơn khởi kiện được ký kết giữa pháp nhân là Ngân hàng TMCP CT Việt Nam với ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ theo Khoản 2.4 Điều 2 của Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 24.01/2022/HĐCV-SĐBS/NHCT/94232-PGDPT ngày 25/7/2023 hai bên có thỏa thuận khi có tranh chấp phát sinh sẽ do Tòa án nhân dân nơi đặt trụ sở chi nhánh của bên cho vay giải quyết, căn cứ vào hồ sơ pháp lý của Ngân hàng TMCP CT Việt Nam - Chi nhánh 11 TP.HCM có trụ sở tại 292A LBT, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm b Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11.

- Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và phiên hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa xét xử cho ông Phạm Viết D, bà Mai Thị Minh T đúng quy định, nhưng các ông bà nêu trên vắng mặt trong tất cả các lần Tòa án triệu tập, nguyên đơn có đơn xét xử vắng mặt. Do vậy, việc xét xử nguyên đơn và

bị đơn là phù hợp với quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về việc áp dụng luật nội dung: Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về yêu cầu nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ thể hiện: giữa Ngân hàng TMCP CT Việt Nam và bị đơn là ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T có ký kết Hợp đồng cho vay số 24/2022HĐCVHM/NHCT94232-PGDPT ngày 30/06/2022 với nội dung: nguyên đơn cho bị đơn vay vốn với số tiền vay là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng).

Thực hiện hợp đồng cho vay trên nguyên đơn đã giải ngân số tiền 11.000.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 30/06/2022. Trong quá trình vay bị đơn đã thanh toán được một phần nợ gốc là 633.000.000 đồng. Tính tới thời điểm ngày 02/6/2025 ông D và bà T còn nợ ngân hàng số nợ gốc là 10.367.000.000 đồng. Đến ngày 25/7/2024 là ngày đến hạn trả nợ theo định kỳ nhưng ông D và bà T không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận, do đó theo tại Khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng cho vay thì nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu hồi nợ trước hạn và hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn đã thực hiện việc giải ngân tiền nhưng bị đơn chưa thực hiện việc trả hết nợ gốc đã vay do đó phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để buộc bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán số nợ gốc 10.367.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Về lãi suất cho vay trong hạn giữa nguyên đơn và bị đơn áp dụng theo hình thức thả nổi, tại thời điểm giải ngân là 8%/năm, áp dụng từ ngày 05/07/2022 đến ngày 05/7/2023. Lãi suất áp dụng từ ngày 05/07/2023 đến ngày 25/07/2023 là 9.5%/năm. Lãi suất áp dụng từ ngày 25/07/2023 đến hết ngày 04/09/2023 là 13%/năm. Lãi suất áp dụng từ ngày 05/09/2023 đến nay là 11%/năm. Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật” đồng thời từ ngày 25/7/2023 đến ngày 25/6/2024 ông D và bà T được Ngân hàng TMCP CT Việt Nam tái cơ cấu nợ. Do đó, việc nguyên đơn áp dụng tính lãi trong hạn theo mức lãi suất áp dụng trong từng giai đoạn nêu trên và tính lãi từ ngày 25/7/2023 đến ngày 02/6/2025 là 2.237.742.731 đồng theo bảng tính lãi ngày 02/6/2025 là có cơ sở chấp nhận.

Vào ngày 25/7/2024, ông D và bà T vi phạm kỳ thanh toán từ ngày 25/6/2024 đến kỳ 25/7/2024 là vi phạm điểm a Khoản 9.1 Điều 9 của hợp đồng tín dụng, căn cứ điều 9.2 của hợp đồng bên vay được chuyển sang nợ quá hạn. Về mức lãi suất

quá hạn được áp dụng tại điểm b Khoản 2.1 Điều 2 *"Bên Vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian châm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thoả thuận".* Căn cứ vào Điểm c Khoản 4 Điều 13 và Điều 20 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng thì: "Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn". Từ 25/7/2023 đến ngày 25/7/2024 ông D và bà T được Ngân hàng TMCP CT Việt Nam tái cơ cấu nợ nên việc nguyên đơn không tính lãi phạt quá hạn. Từ 25/7/2024 đến ngày 02/6/2025 do vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn tính lãi phạt nên số dư nợ gốc bị quá hạn theo mức lãi suất là 50% lãi trong hạn với số tiền là 11.929.703 đồng theo bảng tính lãi ngày 02/6/2025 có có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T trả cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam số tiền là 12.616.672.457 đồng, trong đó nợ gốc là: 10.367.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 02/6/2025 là 2.237.742.731 đồng, lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 02/6/2025 là 11.929.726 đồng phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 24/2022/HĐCVHM/NHCT94232-PGDPT và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 24.01/2022/HĐCV-SĐBS-NHCT-94232-PGDPT ngày 25/7/2023.

Kể từ 03/6/2025, ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T có trách nhiệm tiếp tục trả lãi cho ngân hàng với mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng cho vay và các văn bản sửa đổi bổ sung đã ký kết cho đến khi trả hết nợ gốc.

Về yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo:

Xét để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, ngày 30/6/2022, ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T đã thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 606, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường LTM, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Viết D đứng tên chủ sử dụng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và Tài sản khác gắn liền với đất số CI724490, số vào sổ cấp GCN: CH 06129 do UBND Quận 9 (nay là TP.Thủ Đức) cấp ngày 20/11/2017, cập nhật biến động ngày 09/06/2022) theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 21/2022/HĐBĐ/NHCT94232-PGDPT ngày 30/6/2022 công chứng tại Văn phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 10834 Quyển số: 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức ngày 30/6/2022. Việc thế chấp là phù hợp với Điều 319 của Bộ Luật dân sự 2015 và Khoản 1 Điều 22 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp bất động sản

Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 21/2022/HĐBĐ/NHCT94232-PGDPT ngày 30/6/2022 về hình thức cũng như nội dung đều hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật.

Do đó, trong trường hợp ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm đã thế chấp bảo đảm của ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T theo Hợp đồng thế chấp đồng thế chấp số Hợp đồng thế chấp bất động sản số 21/2022/HĐBĐ/NHCT94232-PGDPT ngày 30/6/2022 để trả nợ cho ngân hàng.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền mà nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận (12.616.672.457 đồng) số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là 120.616.672 đồng, nộp tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền án phí đã nộp là 59.847.992 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004302 ngày 24/9/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 11 cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 39 , Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 319 và Điều 466 của Bộ Luật Dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điểm c Khoản 4 Điều 13 và Điều 20 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 22 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm

Căn cứ vào Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP CT Việt Nam buộc ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T trả cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam số tiền 12.616.672.457 đồng, trong đó nợ gốc là: 10.367.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn

tính đến ngày 02/6/2025 là 2.237.742.731 đồng, lãi phạt quá hạn tính đến ngày 02/6/2025 là 11.929.726 đồng phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 24/2022/HĐCVHM/NHCT94232-PGDPT và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 24.01/2022/HĐCV-SĐBS-NHCT-94232-PGDPT ngày 25/7/2023 ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ 03/6/2025, ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng đã ký kết và cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi ông ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T thanh toán hết nợ thì Ngân hàng TMCP CT Việt Nam có trách nhiệm tiến hành thủ tục giải chấp tài sản đảm bảo và hoàn trả cho ông Ngân hàng TMCP CT Việt Nam bản chính hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH 06129 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức) cấp ngày 20/11/2017;

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 07/06/2022.

Trong trường hợp ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP CT Việt Nam có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 606, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường LTM, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Viết D đứng tên chủ sử dụng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và Tài sản khác gắn liền với đất số CI724490, số vào sổ cấp GCN: CH 06129 do UBND Quận 9 (nay là TP. Thủ Đức) cấp ngày 20/11/2017, cập nhật biến động ngày 09/06/2022) theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 21/2022/HĐBĐ/NHCT94232-PGDPT ngày 30/6/2022 công chứng tại Văn phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 10834 Quyển số: 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức ngày 30/6/2022 để trả nợ cho ngân hàng.

2. Về án phí:

Ông Phạm Viết D và bà Mai Thị Minh T phải chịu án phí sơ thẩm là 120.616.672 đồng (một trăm hai mươi triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, sáu trăm bảy mươi hai đồng), nộp tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền án phí đã nộp là 59.847.992 (năm mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm chín mươi hai) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng

án phí số 00043022 ngày 24/9/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 11 cho Ngân hàng TMCP CT Việt Nam.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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:
- Các đương sự;
- VKSND Quận 11;
- TAND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Lưu: Hồ sơ việc dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lại Thị Thu Thủy