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: 17/2026/DS-ST
Ngày 27 tháng 02 năm 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 4 - ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Lam

Bà Phạm Thị Lan

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hải - 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: bà Nguyễn Thị Thạch Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 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 17/2025/TLST-DS ngày tháng 10 năm 2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2026/QĐXXST-DS ngày 15-01-2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 17/2026/QĐST-DS ngày 04-02-2026 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn*****:** Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố H (H). Địa chỉ: B Bis N, phường B, quận A (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quốc T – chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện nhận uỷ quyền lại: (1) bà Nguyễn Thị Đại T1; địa chỉ: số F, đường P, phường F, quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh và (2) ông Lê Thanh S; địa chỉ: Sảnh Văn phòng Chợ B, Đại lộ N, khu phố F, phường G, quận H (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Bị đơn***: ông Trần Tuấn P, sinh năm 1997. Địa chỉ: số A, ấp T, xã G, huyện T (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và bản tự khai ngày 15/01/2026 người nhận đại diện theo uỷ quyền lại của nguyên đơn trình bày, tranh luận:

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H) đã cho ông Trần Tuấn P vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 45051/22MN/HĐTD ngày 30/12/2022 (Mục đích sử dụng vốn là mua thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, ấp G, xã S, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây

Ninh; Lãi suất vay trong hạn theo thoả thuận; Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn; Lãi suất chậm trả: 10%/năm và có thể được điều chỉnh theo quy định pháp luật).

Để đảm bảo khoản vay, tài sản đảm bảo, bao gồm:

(1) Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 243, 239, 240; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 773355, số vào sổ cấp GCN: 63QSDĐ/HTH do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022.

(2) Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, 241, 242; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 627236, số vào sổ cấp GCN: 32/6QSDĐ/CQ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 38121/22MN/HĐBĐ ngày 30/12/2022 tại văn phòng C. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 30/12/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng ông Trần Tuấn P vẫn không được thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Tạm tính ngày 27/02/2026, tổng số tiền ông Trần Tuấn P còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H) là 4.063,268,172đ (Bốn tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn một trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: nợ gốc 3.377.200.000đ (Ba tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng), lãi trong hạn 606,449,235 (Năm trăm năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 36.395.523đ (ba mươi sáu triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi ba đồng). Số tiền lãi chậm trả lãi 43,031,907đ (Bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi mốt nghìn chín trăm lẻ bảy đồng).

Nay, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H) yêu cầu Tòa án (1) Buộc ông Trần Tuấn P phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi tạm tính ngày 27/02/2026, tổng số tiền ông Trần Tuấn P còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H) là 4.063,268,172đ (Bốn tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn một trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: nợ gốc 3.377.200.000đ (Ba tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng), lãi trong hạn 606,449,235 (Năm trăm năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 36.395.523đ (ba mươi sáu triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi ba đồng). Số tiền lãi chậm trả lãi 43,031,907đ (Bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi mốt nghìn chín trăm lẻ bảy đồng).

(2) Buộc ông Trần Tuấn P tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết với nguyên đơn kể từ ngày 28/02/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; (3) Trong trường hợp ông Trần Tuấn P không trả nợ hoặc trả nợ không đủ nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có quyền yêu cầu Toà án xác định tài sản bảo đảm, nghĩa vụ thi hành án là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 243, 239, 240; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 773355, số vào sổ cấp GCN: 63QSDĐ/HTH do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, 241, 242; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 627236, số vào sổ cấp GCN: 32/6QSDĐ/CQ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 38121/22MN/HĐBĐ ngày 30/12/2022 tại Văn phòng C. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 30/12/2022 để thu hồi nợ; (4) Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Trần Tuấn P sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị kiêm Khế ước nhận nợ cho đến khi kết hết số nợ còn lại.

Về chi phí tố tụng, người nhận đại diện theo uỷ quyền lại đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tại các buổi làm việc, cũng như tại phiên toà, bị đơn mặc dù đã được triệp tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai phát biểu quan điểm:***

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa hôm nay thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông P không đến Tòa án làm việc. Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không rõ lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ kiện.

- *Về đường lối giải quyết vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố H (H) số tiền nợ (gốc + lãi) tính đến ngày 27/02/2026 là 1 là 4.063,268,172đ (Bốn tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn một trăm bảy mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh ông P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp ông P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ đối với Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 243, 239, 240; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 773355, số vào sổ cấp GCN: 63QSDĐ/HTH do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, 241, 242; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 627236, số vào sổ cấp GCN: 32/6QSDĐ/CQ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022.

Trường hợp đã xử lý hết tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn chưa thu hồi hết khoản nợ thì ông P tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H) có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Tuấn P trả số tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*; Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ: xã G, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai.

[1.2] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự*: Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; đối với bị đơn: Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai đã tiến hành tống đạt văn bản tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho ông P theo đúng quy định pháp luật. Triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét vắng mặt các đương sự.

[2]. Về đánh giá chứng cứ: Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn đã nộp kèm theo đơn khởi kiện gồm:

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn đã nộp kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng tín dụng số 45051/22MN/HĐTD ngày 30/12/2022. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có ý kiến gì đối với các tài liệu này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu,…mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh", do đó đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

[3.1] Xét về các khoản vay: Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đã cho ông Trần Tuấn P vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 45051/22MN/HĐTD ngày 30/12/2022 (Mục đích sử dụng vốn là mua thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, ấp G, xã S, huyện T (nay là xã T), tỉnh Tây Ninh; số tiền giải ngân là 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Tuấn P vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Tạm tính ngày 27/02/2026, tổng số tiền ông Trần Tuấn P còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H) là 4.063,268,172đ (Bốn tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn một trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: nợ gốc 3.377.200.000đ (Ba tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng), lãi trong hạn 606,449,235 (Năm trăm năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 36.395.523đ (ba mươi sáu triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi ba đồng). Số tiền lãi chậm trả lãi 43,031,907đ (Bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi mốt nghìn chín trăm lẻ bảy đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H đã khởi kiện và đã xuất trình được các tài liệu chứng cứ Hợp đồng tín dụng số 45051/22MN/HĐTD ngày 30/12/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ có chữ ký của ông Trần Tuấn P.

Qúa trình giải quyết vụ án, ông P đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, chứng cứ phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy ông P đã từ bỏ việc bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do

nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án. Xét hợp đồng tín dụng số 45051/22MN/HĐTD ngày 30/12/2022 được các bên ký kết đúng quy định, có hiệu lực pháp luật, chứng cứ Ngân hàng cung cấp là hợp pháp, thể hiện ông P đã vay tiền và vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P có nghĩa vụ thanh toán Ngân hàng tính đến ngày 27/02/2026 tổng số tiền là 4.063,268,172đ (Bốn tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn một trăm bảy mươi hai đồng) là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét Hợp đồng thế chấp: Các HĐTD nêu trên được người bị kiện bảo đảm thực hiện bằng tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 243, 239, 240; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 773355, số vào sổ cấp GCN: 63QSDĐ/HTH do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022 và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, 241, 242; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 627236, số vào sổ cấp GCN: 32/6QSDĐ/CQ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 38121/22MN/HĐBĐ ngày 30/12/2022 tại văn phòng C. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 30/12/2022.

Xét thấy ông P là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản bảo đảm trên theo hợp đồng thế chấp, việc thế chấp hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, hợp đồng thế chấp được lập bằng văn bản các bên chủ thể tham gia giao kết là người có thẩm quyền, cùng thống nhất về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, trường hợp P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 238; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 117, 119, 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 429, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91; Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- 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;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H) về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" với bị đơn ông Trần Tuấn P.

Buộc ông Trần Tuấn P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H) số tiền nợ tính đến 27/02/2026 là 4,063,268,172đ (Bốn tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn một trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó: nợ gốc 3,377,200,000đ (Ba tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng), lãi trong hạn 606,449,235 (Năm trăm năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 36,395,523đ (ba mươi sáu triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi ba đồng). Số tiền lãi chậm trả lãi 43,031,907đ (Bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi mốt nghìn chín trăm lẻ bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh ông P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông P phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 243, 239, 240; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 773355, số vào sổ cấp GCN: 63QSDĐ/HTH do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022 và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, 241, 242; cùng tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 627236, số vào sổ cấp GCN: 32/6QSDĐ/CQ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/03/2002, cập nhật thay đổi ngày 02/12/2022.

Trường hợp đã xử lý hết tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn chưa thu hồi hết khoản nợ thì ông P tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

- *Về chi phí tố tụng:* ông P phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

- *Án phí:* ông Trần Tuấn P phải chịu số tiền 112.062.000đ (Một trăm mười hai triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.747.531 đồng (Năm mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi mốt đồng) theo biên lai thu số 0028409 ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai).

Trường hợp 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 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 4 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 4 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án; Vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Lan