

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ H

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 759/2025/DS-ST

Ngày: 24/9/2025

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 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Minh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Văn Dũng

2/ Ông Đinh Hoàng Việt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thị Thúy Diễm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Lê Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 325/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 05 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 477/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 08 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 344/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 09 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng ĐTPT

Địa chỉ trụ sở: Tháp ĐTPT, số 194 Trần Quang Khải, phường HK, Thành phố H (Địa chỉ trước đây: Tháp ĐTPT, số 194 Trần Quang Khải, phường L, quận HK, Thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Bùi Quốc Việt, sinh năm 1987 hoặc ông Nguyễn Xuân Hùng, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: 350 An Dương Vương, phường Chợ Quán, Thành phố H (địa chỉ trước đây là 350 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố H).

2. Bị đơn: Ông Phạm Tấn D, sinh năm 1990

Địa chỉ: 363(T2) Nguyễn Trãi, phường C, Thành phố H (địa chỉ trước đây: 363(T2) Nguyễn Trãi, phường A, Quận 01, Thành phố H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và bản tự khai của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/06/2022, Ngân hàng ĐTPT - Chi nhánh Ba Tháng Hai (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Phạm Tấn D (sau đây gọi tắt là Bên vay) có ký hợp đồng cấp tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD. Theo đó, Ngân hàng cho ông Phạm

Tân D vay vốn với số tiền cho vay là 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng); thời hạn vay vốn là 360 tháng; Mục đích cho vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất 1631,1632,1633 tờ bản đồ số 1 tại xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Ngân hàng ĐTP - Chi nhánh Ba Tháng Hai và ông Phạm Tân D có ký:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD ký ngày 10/06/2022 được Văn phòng công chứng Lê Văn Đá công chứng ngày 18/07/2022 theo Số công chứng: 5444, Quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;
- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD ký ngày 10/06/2022 được Văn phòng công chứng Lê Văn Đá công chứng ngày 18/07/2022 theo Số công chứng: 5445, Quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;
- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD ký ngày 10/06/2022 được Văn phòng công chứng Lê Văn Đá công chứng ngày 18/07/2022 theo Số công chứng: 5443, Quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 21/06/2022, Ngân hàng ĐTP - Chi nhánh Ba Tháng Hai và ông Phạm Tân D ký bảng kê rút vốn tổng số tiền: 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng), Thời hạn vay: 360 tháng, Mục đích: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất 1631,1632,1633 tờ bản đồ số 1, xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Ngày 21/06/2023, Ngân hàng thực hiện chuyển số tiền vay vốn là 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) vào tài khoản 14710001235363 của ông Lưu Vĩnh Phúc mở tại Ngân hàng ĐTP Ba Tháng Hai.

Trong quá trình vay vốn, ông Phạm Tân D đã thanh toán một phần gốc, lãi, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi cho Ngân hàng tổng số tiền là 1.595.653.898 đồng (Một tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn tám trăm chín mươi tám đồng), cụ thể như sau:

- Khế ước vay: 401470627391 (số tài khoản tiền vay cũ: 14782000627391)
- +Gốc: 471.532.072 đồng
- +Lãi trong hạn: 1.122.873.589 đồng
- +Lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả lãi: 1.248.237 đồng

Ông Phạm Tân D bắt đầu phát sinh quá hạn gốc và lãi từ tháng 02/2025 trở lại đây. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc ông Phạm Tân D trả nợ nhưng ông Phạm Tân D vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình như đã cam kết tại hợp đồng tín dụng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

Buộc ông Phạm Tân D thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng với tổng cộng số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả tính đến ngày 24/09/2025 là 5.329.512.669 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai mươi chín triệu, năm trăm mười hai nghìn, sáu trăm sáu mươi chín đồng) cụ thể như sau:

- + Nợ gốc: 5.028.467.928 đồng.
- + Lãi trong hạn: 290.355.753 đồng.

+ Lãi quá hạn, lãi chậm trả : 10.688.988 đồng.

- Buộc ông D phải trả tiền lãi phát sinh mỗi ngày tiếp theo sau ngày 24/09/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thoả thuận quy định trong hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD ký ngày 10/06/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 490.1/2022/9774395/HĐTD.

Trường hợp ông Phạm Tấn D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ theo thời hạn phán quyết của Tòa án, ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý phát mại tài sản bảo đảm là:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 1 Xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất DA198827, sổ vào sổ cấp GCN: CH 10681 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp ngày 16/12/2021.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1632, tờ bản đồ số 1, Xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất DA198826, sổ vào sổ cấp GCN: CH 10682 do UBND huyện Cần Đức cấp ngày 16/12/2021

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 1, xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Giấy tờ về tài sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất DA198825, sổ vào sổ cấp GCN: CH 10683 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp ngày 16/12/2021.

Nguyên đơn có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

2/ Bị đơn đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn không nộp tài liệu, chứng cứ, không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến việc giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và phiên tòa hôm nay.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4 phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay là đã tuân thủ đúng, đầy đủ quy định pháp luật. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Toà án đã triệu tập hợp lệ bị đơn lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD ngày 10/06/2022 có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về hợp đồng vay tài sản giữa tổ chức tín dụng với khách hàng theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào hợp đồng tín dụng và Công văn số 348/CV-ĐTPT.BTH ngày 21/4/2025 của nguyên đơn về việc lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân Khu vực 4 do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố H theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Căn cứ Giấy ủy quyền số 347/UQ-ĐTPT.BTH ngày 21/4/2025 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ủy quyền cho ông Bùi Quốc Việt có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy ông Việt là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định khoản 1, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án triệu tập bị đơn hợp lệ lần thứ hai, bị đơn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD ngày 10/06/2022 giữa Ngân hàng ĐTPT với ông D hợp pháp vì có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

- Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và bản sao kê tài khoản tiền vay của bị đơn do Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định bị đơn đã thanh toán cho Ngân hàng một phần gốc, lãi, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả tổng số tiền là 1.595.653.898 đồng (Một tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn tám trăm chín mươi tám đồng), cụ thể như sau: gốc 471.532.072 đồng; Lãi: 1.122.873.589 đồng; lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả : 1.248.237 đồng.

Từ tháng 02/2025 đến nay bị đơn phát sinh nợ quá hạn gốc và lãi nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng do đó có cơ sở xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ và còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả tính đến ngày 24/9/2025 là 5.329.512.669 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai mươi chín triệu, năm trăm mười hai ngàn, sáu trăm sáu mươi chín đồng) theo như lời nguyên đơn trình bày nêu trên là có cơ sở;

[3.2] Căn cứ mục 5 của Hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD

ký ngày 10/06/2022 và hai bên thỏa thuận mức lãi suất vay là: “a) Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu tiên, kể từ ngày giải ngân là 7,5%/năm. Sau 12 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu áp dụng lãi suất bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 12 tháng niêm yết tại ĐTPT Ba Tháng Hai cộng (+) 3.5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất sàn hoặc vượt quá lãi suất trần theo quy định của ĐTPT (nếu có) tại thời điểm điều chỉnh. Từ ngày 01/07/2023 trở đi, áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần vào các ngày 01/07, 01/01 hàng năm theo nguyên tắc bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 12 tháng niêm yết tại ĐTPT Ba Tháng Hai cộng (+) 3.5%/năm, không thấp hơn lãi suất sàn hoặc vượt quá lãi suất trần theo quy định của ĐTPT (nếu có) tại thời điểm điều chỉnh. b) Lãi suất nợ quá hạn: Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) nêu tại Điểm a Khoản này tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: [10%]/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”; sự thỏa thuận nêu trên giữa hai bên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng: “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”.

[3.3] Tại khoản 2 Điều 9 của bản Điều khoản và điều kiện vay (đính kèm Hợp đồng cấp tín dụng) của Ngân hàng ĐTPT quy định: “Khi bên vay có bất kỳ vi phạm nào trên đây, Ngân hàng được quyền yêu cầu bên vay thực hiện các biện pháp cần thiết để khắc phục trong một thời gian hợp lý do Ngân hàng quyết định. Trường hợp bên vay không khắc phục hoặc khắc phục không đầy đủ, Ngân hàng sẽ thực hiện các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ (bao gồm cả việc khởi kiện, phát mại tài sản của bên vay đang ký quỹ, cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng, kể cả thu hồi nợ trước hạn)”. Xét thấy, đến nay đã quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ của các đợt thanh toán nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mỗi kỳ trả nợ, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc, tiền lãi, lãi chậm trả theo như lời nguyên đơn yêu cầu là có cơ sở.

[3.4] Xét thấy để bảo đảm cho khoản vay nêu trên ông D và Ngân hàng ĐTPT đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 được Văn phòng công chứng Lê Văn Đá công chứng ngày 18/07/2022 theo số công chứng: 5444, Quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đá ngày 18/07/2022 theo Số công chứng: 5445, Quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 ký tại Văn phòng công chứng Lê Văn Đá công chứng ngày 18/07/2022 theo số công chứng: 5443, Quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; bị đơn thế chấp tài sản là thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ Xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA198827, số vào sổ cấp GCN: CH 10681 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp ngày 16/12/2021; thửa đất số 1632, tờ bản đồ số 1 Xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất,

Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA198826, số vào sổ cấp GCN: CH 10682 do Ủy ban nhân huyện Cần Đức cấp ngày 16/12/2021 và thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 1 Xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA198825, số vào sổ cấp GCN: CH 10683 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp ngày 16/12/2021 việc các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp là tự nguyện và hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, căn cứ vào các Điều 10, 11 và Điều 12 của Hợp đồng thế chấp nêu trên do đó nguyên đơn yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của bị đơn để trả nợ cho nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những chứng cứ nêu trên, căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 113.329.513 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) bị đơn có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng cho Ngân hàng ĐTP. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 điều 40, khoản 1 Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một – số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

- Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp hướng dẫn về việc xét xử và thi hành án về tài sản;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng ĐTP.

- Buộc ông Phạm Tấn D phải trả cho Ngân hàng ĐTP với tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả tính đến ngày 24/09/2025 là: 5.329.512.669 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai mươi chín triệu, năm trăm mười hai

ngàn, sáu trăm sáu mươi chín đồng), gồm cụ thể như sau:

- + Nợ gốc: 5.028.467.928 đồng.
- + Lãi trong hạn: 290.355.753 đồng.
- + Lãi quá hạn, lãi chậm trả : 10.688.988 đồng.

Trả một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Tấn D phải trả tiền lãi kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi ông Phạm Tấn D trả hết khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 490/2022/9774395/HĐTD ký ngày 10/06/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 490.1/2022/9774395/HĐTD ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với ông Phạm Tấn D.

- Trường hợp ông Phạm Tấn D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022; số 02/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 và số 03/2022/9774395/HĐBĐ ngày 18/07/2022 như sau:

Thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 1 Xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là xã Tân Lâm, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất DA198827, số vào sổ cấp GCN: CH 10681 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2021.

Thửa đất số 1632, tờ bản đồ số 1, Xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là xã Tân Lâm, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất DA198826, số vào sổ cấp GCN: CH 10682 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2021.

Thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 1, xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là xã Tân Lâm, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất DA198825, số vào sổ cấp GCN: CH 10683 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2021.

- Trường hợp ông Phạm Tấn D trả hết nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp tài sản bảo đảm trả bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DA198827, số vào sổ cấp GCN: CH 10681 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2021; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DA198826, số vào sổ cấp GCN: CH 10682 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2021 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DA198825, số vào sổ cấp GCN: CH 10683 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2021 cho ông Phạm Tấn D theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Tấn D phải chịu tiền án phí là 113.329.513 đồng (một trăm mười ba triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm mười ba đồng).

- Ông Phạm Tấn D phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Ông Phạm Tấn D có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.566.158 đồng (năm mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, một trăm năm mươi tám đồng) theo biên lai thu tiền số 0075647 ngày 13/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố H (nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Thành phố H).

2. Về thời hạn kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và ông Phạm Tấn D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

3. 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 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 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 KV4;
- Phòng THADS KV4;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Minh Tú

