

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1063/2025/DS-ST

Ngày: 25/6/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Lượng

2/ Ông Lê Văn Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thùy L - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 3053/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5115/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Công ty cổ phần T1

Địa chỉ: Số D đường N, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Hải L1

Địa chỉ: số F đường P, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

(Hợp đồng ủy quyền số 076.06/2024/HDUQ/HDB-HDX ngày 10/6/2024 giữa Công ty cổ phần T1 và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H; Văn bản ủy quyền số 2992/2021/QĐ-TGD ngày 31/12/2021, số 600/2022/QĐ-TGD ngày 29/3/2022 và số 2611/2024/UQ-HDBANK-XLN ngày 26/11/2024 của cùng Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H)

2. Bị đơn: Ông Trần Chính Đ - sinh năm 1980

Thường trú: Số I Đường số D, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Mai Thị N - sinh năm 1949 (vắng mặt)

3.2 Ông Trần Tuấn Đ1 - sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I Đường số D, Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/11/2024 và lời trình bày của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 10/6/2024, Công ty cổ phần T1 đã ký hợp đồng mua bán nợ số 076.06/2024/HĐMBN/HDB-HDX với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H về việc mua bán khoản nợ của ông Trần Chính Đ. Cụ thể giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H và ông Trần Chính Đ đã ký các hợp đồng tín dụng sau:

- Ngày 29/3/2021, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và ông Trần Chính Đ đã ký hợp đồng tín dụng số 11429/21MN/HĐTD. Theo đó Ngân hàng đồng ý cho ông Đ vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng từ ngày 15/4/2021 đến ngày 15/4/2031, lãi suất trong hạn 9%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó điều chỉnh định kỳ mỗi 03 tháng một lần. Mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình. Thỏa thuận kỳ trả nợ gốc, lãi theo định kỳ vào ngày 15 hằng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/5/2021. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay và ông Đ đã nhận đủ số tiền vào ngày 15/4/2021. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng, thanh toán không đầy đủ nợ hằng tháng từ ngày 16/10/2023 cho đến nay. Tính đến ngày 25/6/2025, ông Đ còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.572.515.374 đồng, trong đó nợ gốc là 1.263.868.944 đồng, lãi trong hạn là 240.485.208 đồng, lãi quá hạn là 68.161.222 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay này ngày 29/3/2021, ông Đ và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp số công chứng 6548, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/3/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/4/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số I Đường số D, Khu phố B (nay là Khu phố C), phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trần Chính Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 772878, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03070 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/7/2005, cập nhật thay đổi thông tin người sử dụng ông Trần Chính Đ ngày 14/3/2012.

- Ngày 06/9/2021, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H và ông Trần Chính Đ đã ký hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 817150165102, có mã khách hàng 02658080. Theo đó, ông Đ đã được Ngân hàng cấp thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng là 50.000.000 đồng. Quá trình sử dụng thẻ tín dụng ông Đ

đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, quá hạn thanh toán thẻ từ ngày 17/6/2024 cho đến nay. Tính đến ngày 25/6/2025, ông Đ còn nợ số tiền là 72.763.253 đồng, trong đó nợ gốc là 47.400.000 đồng, lãi trong hạn là 3.243.939 đồng, lãi quá hạn là 22.119.314 đồng.

Tổng số tiền ông Đ còn nợ của 02 hợp đồng tín dụng trên với nguyên đơn tính đến ngày 25/6/2025 là 1.645.278.627 đồng, trong đó nợ gốc là 1.311.268.944 đồng, lãi trong hạn là 243.729.147 đồng, lãi quá hạn là 90.280.536 đồng. Do ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1/ Ông Trần Chính Đ phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng đã ký kết tính đến ngày 25/6/2025 là 1.645.278.627 đồng, trong đó nợ gốc là 1.311.268.944 đồng, lãi trong hạn là 243.729.147 đồng, lãi quá hạn là 90.280.536 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 11429/21MN/HĐTD ngày 29/3/2021 với số tiền là 1.572.515.374 đồng, trong đó nợ gốc là 1.263.868.944 đồng, lãi trong hạn là 240.485.208 đồng, lãi quá hạn là 68.161.222 đồng.

- Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 817150165102 với số tiền là 72.763.253 đồng, trong đó nợ gốc là 47.400.000 đồng, lãi trong hạn là 3.243.939 đồng, lãi quá hạn là 22.119.314 đồng.

2/ Ngoài ra, ông Trần Chính Đ còn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, thẻ tín dụng đã ký kể từ ngày 26/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3/ Trường hợp ông Trần Chính Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần T1 có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số I Đường số D, Khu phố B (nay là Khu phố C), phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 8343/21MN/HĐBĐ ngày 29/3/2021, đăng ký thế chấp ngày 08/4/2021 để thu hồi nợ.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải chịu số tiền này và hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị

án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ kết quả xác minh của Công an phường L thì bị đơn cư trú tại thành phố T. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn ông Trần Chính Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người đang cư trú tại tài sản thế chấp gồm bà Mai Thị N và ông Trần Tuấn Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[3] Về việc mua bán khoản nợ của ông Trần Chính Đ:

Ngày 10/6/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H và Công ty cổ phần T1 đã ký hợp đồng mua bán nợ số 076.06/2024/HĐMBN/HDB-HDX về việc mua bán khoản nợ của ông Trần Chính Đ. Căn cứ Điều 365, Điều 368 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc mua bán nợ này phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ và tiền lãi:

Ông Trần Chính Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Mai Thị N, ông Trần Tuấn Đ1 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ để xác nhận hoặc phản bác yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp có cơ sở xác định giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H và ông Đ đã ký các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 11429/21MN/HĐTD ngày 29/3/2021 với nội dung ông Đ vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng từ ngày 15/4/2021 đến ngày 15/4/2031, lãi suất trong hạn 9%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó điều chỉnh định kỳ mỗi 03 tháng một lần. Mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình. Thỏa thuận kỳ trả nợ gốc, lãi theo định kỳ vào ngày 15 hằng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/5/2021.

Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 817150165102, có mã khách hàng 02658080, hạn mức sử dụng 50.000.000 đồng.

Xét hình thức và nội dung thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng tín dụng nêu trên phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 (tương ứng Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024) và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 11429/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/4/2021 có căn cứ xác định ngày 14/4/2021 ông Đ đã nhận số tiền vay 1.500.000.000 đồng đối với Hợp đồng tín dụng số 11429/21MN/HĐTD. Theo chứng từ do nguyên đơn cung cấp thì ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Từ khi nhận nợ vay ông Đ chỉ thanh toán được số tiền 628.935.940 đồng, trong đó thanh toán nợ gốc là 236.131.056 đồng và thanh toán tiền lãi là 392.804.884 đồng, từ ngày 15/9/2023 ông Đ đã không tiếp tục thanh toán nợ vay. Tính đến ngày 25/6/2025 ông Đ vẫn còn nợ nguyên đơn số tiền là 1.572.515.374 đồng, trong đó nợ gốc là 1.263.868.944 đồng, lãi trong hạn là 240.485.208 đồng, lãi quá hạn là 68.161.222 đồng.

Đối với hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 817150165102, có mã khách hàng 02658080 thì ông Đ đã được giải ngân 50.000.000 đồng nhưng chỉ thanh toán được số tiền là 25.045.298 đồng, trong đó thanh toán nợ gốc là 2.600.000 đồng và thanh toán tiền lãi là 22.445.298 đồng. Tính đến ngày 25/6/2025 ông Đ vẫn còn nợ nguyên đơn số tiền là 72.763.253 đồng, trong đó nợ gốc là 47.400.000 đồng, lãi trong hạn là 3.243.939 đồng, lãi quá hạn là 22.119.314 đồng.

Do ông Đ đã vi phạm thỏa thuận với nguyên đơn, không trả nợ đúng hạn nên nay nguyên đơn yêu cầu ông Đ thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ như trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, kể từ ngày 26/6/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ, ông Đ còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trong trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ:

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng ông Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H đã ký hợp đồng thế chấp số công chứng 6548, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/3/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/4/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số I Đường số D, Khu phố B (nay là Khu phố C), phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trần Chính Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 772878, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03070 do Ủy ban

nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/7/2005, cập nhật thay đổi thông tin người sử dụng ông Trần Chính Đ ngày 14/3/2012.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Xét thỏa thuận của các bên tại điều 4 của hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận về nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, số tiền phạt vi phạm, số tiền bồi thường thiệt hại ... và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan của bên thế chấp đối với ngân hàng phát sinh trước, đồng thời, sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp đã được 02 bên ký kết và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực. Vì vậy, trong trường hợp ông Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ là đúng theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Đ phải chịu theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Đ có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 61.358.359 đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 299, Điều 303, Điều 365, Điều 368, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 (tương ứng Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T1

1.1 Buộc ông Trần Chính Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần T1 số tiền còn nợ tính đến ngày 25/6/2025 của Hợp đồng tín dụng số 11429/21MN/HĐTD ký ngày 29/3/2021 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 817150165102 ký ngày 06/9/2021 với số tiền là 1.645.278.627 (một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm hai mươi bảy) đồng, trong đó nợ gốc là 1.311.268.944 (một tỷ ba trăm mười một triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn chín trăm bốn mươi bốn) đồng, lãi trong hạn là 243.729.147 (hai trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm hai mươi chín ngàn một trăm bốn mươi bảy) đồng, lãi quá hạn là 90.280.536 (chín mươi triệu hai trăm tám mươi ngàn năm trăm ba mươi sáu) đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 11429/21MN/HĐTD ngày 29/3/2021 với số tiền là 1.572.515.374 (một tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu năm trăm mười lăm ngàn ba trăm bảy mươi bốn) đồng, trong đó nợ gốc là 1.263.868.944 (một tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu tám trăm sáu mươi tám ngàn chín trăm bốn mươi bốn) đồng, lãi trong hạn là 240.485.208 (hai trăm bốn mươi triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm lẻ tám) đồng, lãi quá hạn là 68.161.222 (sáu mươi tám triệu một trăm sáu mươi một ngàn hai trăm hai mươi hai) đồng.

- Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 817150165102 ngày 06/9/2021 với số tiền là 72.763.253 (bảy mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm năm mươi ba) đồng, trong đó nợ gốc là 47.400.000 (bốn mươi bảy triệu bốn trăm ngàn) đồng, lãi trong hạn là 3.243.939 (ba triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm ba mươi chín) đồng, lãi quá hạn là 22.119.314 (hai mươi hai triệu một trăm mười chín ngàn ba trăm mười bốn) đồng.

1.2 Ông Trần Chính Đ còn phải tiếp tục chịu lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 26/6/2025 cho đến khi ông Trần Chính Đ thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên.

1.3 Ngay sau khi ông Trần Chính Đ thanh toán xong các khoản nợ cho Công ty cổ phần T1 thì Công ty cổ phần T1 có trách nhiệm:

+ Giải chấp tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số công chứng 6548, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 29/3/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/4/2021.

+ Trả lại cho ông Trần Chính Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 772878, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03070 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/7/2005, cập nhật thay đổi thông tin người sử dụng ông Trần Chính Đ ngày 14/3/2012.

1.4 Trong trường hợp ông Trần Chính Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần T1 thì Công ty cổ phần T1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số I Đường số D, Khu phố B (nay là Khu phố C), phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trần Chính Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 772878, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03070 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/7/2005, cập nhật thay đổi thông tin người sử dụng ông Trần Chính Đ ngày 14/3/2012 để thu hồi nợ.

2/ Ông Trần Chính Đ có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty cổ phần T1 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Chính Đ phải nộp 61.358.359 (sáu mươi một triệu ba trăm năm mươi tám ngàn ba trăm năm mươi chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại cho Công ty cổ phần T1 số tiền tạm ứng án phí 28.764.954 (hai mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bốn ngàn chín trăm năm mươi bốn) đồng Công ty cổ phần T1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0068255 ngày 25/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về quyền kháng cáo: Công ty cổ phần T1 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Chính Đ, bà Mai Thị N, ông Trần Tuấn Đ1 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Thủy

