TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 283/2025/DS - ST
Ngày 18/09/2025
V/v: tranh chấp hợp đồng tin dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hoàng Thị Mai

Bà Lê Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Thùy **-** Thư ký tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai.

*- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Trương Thị Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 680/2025/TLST-DS ngày 18/06/2025 về việc "*tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2025/QĐXXST – DS ngày 21 tháng 08 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 786/2025/QĐST-DS ngày 05/09/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP Công Th.**

Địa chỉ: M Trần Hưng Đ, quận K, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình M - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: **Nguyễn Duy Q** - chức vụ: Nhân viên xử lý nợ.

(Theo văn bản uỷ quyền số 652/UQ-HĐQT ngày 25/06/2022 và Văn bản uỷ quyền lại số 1034/UQ-CNĐNA ngày 26/05/2025)

Địa chỉ: D, đường Hưng Đạo V, phường B, tỉnh Đồng Nai.(địa chỉ cũ: D, Hưng Đạo V, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai)

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1974.

Hộ khẩu thường trú: Số T, Đường số B, ấp H, xã C, Thành phồ Hồ Chí Minh. (địa chỉ cũ: Số T, Đường số B, ấp H1, Tân Thông H2, Củ Ch, Thành phồ Hồ Chí Minh)

Địa chỉ: Ấp Th, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Ấp Th, xã L, Huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

(*Ông Q, ông H vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ông Nguyễn Duy Q trình bày:***

Ông Nguyễn Minh H vay tiền của Ngân hàng TMCP Công Th Đồng Nai để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thửa đất số: 768 và 769, Tờ bản đồ số: 23) nhằm phục vụ đời sống, phát sinh và tồn tại nghĩa vụ tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản như sau:

1. Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 1401508476/2024-HĐCV/NHCT680 ngày 17 tháng 09 năm 2024 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Minh H. Phương thức cho vay: Từng lần. Mục đích vay: Thanh toán lại một phần nguồn vốn mà Bên Vay đã ứng trước vốn sở hữu của Bên Vay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Thửa đất số: 768 và 769, Tờ bản đồ số: 23) nhằm phục vụ đời sống. Thời hạn vay: 228 tháng. Lãi suất: Thả nổi theo hợp đồng cho vay. Tại thời điểm nhận nợ 7%/năm (từ 19/09/2024- 19/09/2025)

- Số tiền cho vay: 16.600.000,000 đồng. Số tiền bên vay đã trả: 583.249.222 đồng (trong đó: nợ gốc: 200.148.255 đồng, lãi: 375.76.164 đồng, lãi phạt: 7.344.803 đồng)

- Dư nợ khoản vay tạm tính đến ngày 21/08/2025 là: 17,507,384,272 đồng, trong đó: Nợ gốc: 16.399.851.745 đồng, lãi: 1.078.792.867 đồng, lãi phạt: 28.739.660 đồng.

2. Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay:

Thửa đất số: 768 tờ bản đồ số: 23 tại xã Xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ - 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 DC 540483, số vào sổ cấp GCN: CS 07430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

- Thửa đất số: 769 tờ bản đồ số: 23 tại xã Xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ - 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 DC 540484, số vào sổ cấp

GCN: CS 07431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

3. Diễn biến việc vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, khách hàng thường để phát sinh nợ quá hạn chậm thanh toán; Cụ thể:

Ngày 14/01/2025 Ngân hàng đã có Thông báo số 92/TB-CNDNA-PGDTT gửi ông Nguyễn Minh H về việc phát sinh nợ quá hạn. Ngày 04/02/2025 Ngân hàng đã có Thông báo số 203/TB-CNDNA-PGDTT gửi ông Nguyễn Minh H về việc phát sinh nợ quá hạn và tìm nguồn thu khác hoặc bán các tài sản hiện hữu của mình để có nguồn thanh toán nợ vay.

Ngày 15/04/2025 Ngân hàng đã có Thông báo số 743/TB-CNDNA-PGDTT gửi ông Nguyễn Minh H về việc phát sinh nợ quá hạn, tìm nguồn thu khác hoặc bán các tài sản hiện hữu của mình để có nguồn thanh toán nợ vay và ngân hàng yêu cầu khách hàng thanh toán theo thời hạn cam kết nếu không sẽ thực hiện biện pháp khởi kiện.

Ngày 22/5/2025 Ngân hàng đã có Biên bản làm việc với ông Nguyễn Minh H về việc phát sinh nợ quá hạn, tìm nguồn thu khác hoặc bán các tài sản hiện hữu của mình để có nguồn thanh toán nợ vay và ngân hàng yêu cầu khách hàng thanh toán theo thời hạn cam kết nếu không sẽ thực hiện biện pháp khởi kiện.

Việc bên vay (đồng thời là bên thế chấp) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, không hợp tác xử lý tài sản, thường xuyên vi phạm cam kết trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Biên bản làm việc là hành vi vi phạm thỏa thuận, vô trách nhiệm của bên vay thế chấp, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nợ và tạo điều kiện thời gian cho ông/bà Nguyễn Minh H tìm các giải pháp thực hiện thanh toán nợ nhưng vẫn không thực hiện, do đó đã gây ra tổn thất cho Ngân hàng.

Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án: Buộc ông Nguyễn Minh H phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nghĩa vụ nợ của các khoản vay, bao gồm số tiền gốc và các khoản lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng cho vay tạm tính đến ngày 17/09/2025 là: 17.650.112.769 đồng, trong đó: Nợ gốc: 16.399.851.745 đồng, lãi: 1.212.238.236 đồng. Lãi: 38.022.778 đồng. Kể từ ngày 18/9/2025, ông Nguyễn Minh H còn phải tiếp tục trả các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh khác cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Minh H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng chúng tôi được quyền ưu tiên tiến hành phát mãi tài các sản thế chấp sau đây để thu hồi các khoản nợ nêu trên của ông Nguyễn Minh H tại

Ngân hàng TMCP Công Th là:

Thửa đất số: 768 tờ bản đồ số: 23 tại xã Long Tân, Huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Đất Đỏ - 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 DC 540483, số vào sổ cấp GCN: CS 07430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

- Thửa đất số: 769 tờ bản đồ số: 23 tại xã Xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ - 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 DC 540484, số vào sổ cấp GCN: CS 07431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

Ngoài số tiền tạm tính trên, ông Nguyễn Minh H phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh (bao gồm: lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn) theo Hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Về án chi phí tố tụng: Yêu cầu ông Nguyễn Minh H phải chịu toàn bộ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*).

Về án phí: Yêu cầu ông Nguyễn Minh H phải chịu toàn bộ.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho ông Nguyễn Minh H nhưng ông Nguyễn Minh H không gửi cho Tòa án ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công Th và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ. ông H có tham gia xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Tòa án đã nhiều lần tống đạt thông báo, giấy triệu tập mời ông Nguyễn Minh H đến Tòa án để lấy lời khai đối chất; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông Nguyễn Minh H không đến Tòa án làm việc.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 295, 317, 319, 320 Bộ luật Dân sự, Luật các tổ chứ tín dụng, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công Th.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh H phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công Th số tiền nợ gốc và lãi suất tính đến ngày 17/09/2025 là: 17.650.112.769 đồng, trong đó: Nợ gốc: 16.399.851.745 đồng, lãi: 1.212.238.236

đồng. Lãi: 38.022.778 đồng. Kể từ ngày 18/9/2025, ông Nguyễn Minh H còn phải tiếp tục trả các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh khác cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Minh H không trả hoặc trả không đủ thì tài sản là quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số: 768 và thửa đất số 769 tờ bản đồ số: 23 tại xã Xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ - Thành phố Hồ Chí Minh) sẽ được phát mãi đảm bảo thi hành án.

Về án phí dân sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP Công Th khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng nên quan hệ tranh chấp được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo thỏa thuận của Hợp đồng cho vay thì mọi tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân nơi đặt trụ sở của chi nhánh bên cho vay và địa chỉ Ngân hàng TMCP Công Th – Chi nhánh Đồng Nai tại Phường D, thành phố H (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Ngân hàng TMCP Công Th khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai) giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.2] Về tư cách đương sự: Căn cứ khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định Ngân hàng TMCP Công Th là nguyên đơn; ông Nguyễn Minh H là bị đơn.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Minh H là bị đơn, tuy nhiên ông Nguyễn Minh H vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Việc trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi của mình vừa là quyền, vừa là nghĩa vụ của đương sự nhưng do ông Nguyễn Minh H cố tình không đến Tòa làm việc, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì mặc nhiên ông Nguyễn Minh H thừa nhận là có vay tiền của Ngân hàng và có thế chấp tài sản của ông Nguyễn Minh H theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên Tòa án chỉ có thể căn cứ trên lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập được để

giải quyết vụ án.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng:

Xét Hợp đồng tín dụng số 1401508476/2024-HĐCV/NHCT680 ngày 17 tháng 09 năm 2024 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Minh H: Các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã tuân thủ đúng các quy định Luật các Tổ chức tín dụng và các văn bản pháp luật có liên quan về cấp tín dụng, thời hạn cấp tín dụng và lãi suất, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm… nên hợp đồng này có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về việc ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức, quá trình giải ngân, số tiền đã giải ngân, quá trình thanh toán của ông Nguyễn Minh H thì việc ông H ký kết, nhận nợ, thanh toán một phần nợ tín dụng cho Ngân hang TMCP Công Th là có thật, phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công Th có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã được thu thập.

Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án: Buộc ông Nguyễn Minh H phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nghĩa vụ nợ của các khoản vay, bao gồm số tiền gốc và các khoản lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng cho vay tạm tính đến ngày 17/09/2025 là: 17.650.112.769 đồng, trong đó: Nợ gốc: 16.399.851.745 đồng, lãi: 1.212.238.236 đồng. Lãi: 38.022.778 đồng. Kể từ ngày 18/9/2025, ông Nguyễn Minh H còn phải tiếp tục trả các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh khác cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về tài sản đảm bảo: Ông Nguyễn Minh H và Ngân hàng TMCP Công Th đã ký hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Thửa đất số: 768 tờ bản đồ số: 23 tại xã ông Hùng (nay là xã Đ - 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 DC 540483, số vào sổ cấp GCN: CS 07430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

- Thửa đất số: 769 tờ bản đồ số: 23 tại xã ông Hùng (nay là xã Đ - 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 DC 540484, số vào sổ cấp GCN: CS 07431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2025 của Tòa án thể

hiện tài sản thế chấp trên là của ông Nguyễn Minh H.

Xét các nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp nêu trên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về thế chấp tai sản là quyền sử dụng đất, là tài sản cá nhân của ông H, đã được đăng ký đảm bảo tại Cơ quan nhà nước quản lý đất đai đúng thẩm quyền được quy định tại Luật Đất đai, Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về giao dịch đảm bảo nên phát sinh hiệu lực pháp lý, phát sinh nghĩa vụ đảm bảo của các tài sản đảm bảo nêu trên nên trường hợp ông H không có khả năng thanh toán đối với số tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Công Th được quyền yêu cầu phát mãi đối với tài sản này để đảm bảo việc thi hành án nên yêu cầu của Ngân hàng kê biên phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp nêu trên đã ký giữa các hai bên là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công Th được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh H phải chịu chi phí tố tụng. Do Ngân hàng TMCP Công Th đã nộp các chi phí tố tụng, nên buộc ông Nguyễn Minh H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Công Th số tiền 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*).

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công Th được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Công Th.

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 203, khoản 1 Điều 207, Điều 220, Điều 228, Điều 238, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 295, 317, 319, 320, 429, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm có hiệu lực ngày 15/3/2019;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công Th đối với ông Nguyễn Minh H.

- Buộc ông Nguyễn Minh H phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Công Th với tổng số tiền tính đến ngày 17/09/2025 là: 17.650.112.769 đồng (*mười bảy tỷ sáu trăm năm mươi triệu một trăm mười hai ngàn bảy trăm sáu mươi chín đồng*), trong đó: Nợ gốc: 16.399.851.745 đồng, lãi: 1.212.238.236 đồng. Lãi: 38.022.778 đồng. Kể từ ngày 18/9/2025, ông Nguyễn Minh H còn phải tiếp tục trả các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh khác cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Minh H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là:

- Thửa đất số: 768 tờ bản đồ số: 23 tại xã ông Hùng (nay là xã Đ - 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 DC 540483, số vào sổ cấp GCN: CS 07430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

- Thửa đất số: 769 tờ bản đồ số: 23 tại xã ông Hùng (nay là xã Đ - 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 DC 540484, số vào sổ cấp GCN: CS 07431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2021. Chủ sở hữu: ông Nguyễn Minh H theo Hợp đồng thế chấp số 1401508476/HĐBĐ/NHCT680 ngày 17/09/2024.

Ngoài số tiền tạm tính trên, ông Nguyễn Minh H phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh (bao gồm: lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn) theo Hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

2. Về án chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Minh H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Công Th số tiền là 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*).

3. Về án phí Dân sự - sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Minh H phải có nghĩa vụ nộp 125.650.113 đồng (*một trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn một trăm mười ba đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Công Th số tiền 62.527.610 đồng (*sáu mươi hai triệu năm trăm hai mươi bảy ngàn sáu trăm mười đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007437 ngày 13/06/2025 tại Chi cục Thi hành án dân

sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai)

4. 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 Điều 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.

5. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ bản án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Đồng Nai;
-VKSND khu vực 1- Đồng Nai;
-VKSND tỉnh Đồng Nai;

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

-Các đương sự;
-Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;;
-Lưu hồ sơ, Vp;
- Cơ quan đã thực hiện việc đăng ký kết hôn.

Lê Hồng Ngọc