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

Bản án số: 985/2025/DS-PT.
Ngày: 26-8-2025.
V/v kiện: "Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Ông Trương Văn Hiền

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Mạnh Thị Tú Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 703/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 671/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4281/2025/QĐXX-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14429/2025/QĐ-HPT ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Công ty cổ phần đầu tư DV.

Trụ sở: Số 64 VTS, phường TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 25 Bis NTMK, phường SG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Dương Thị Hải L, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 69 PNT, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Căn hộ 8.09 Khối F, Lô N chung cư 17,3 ha, phường AK, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 9D TTQ, Khu phố N, phường TN, tỉnh TN. Có mặt.

2. Bà Bùi Thị Thảo U, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Căn hộ 8.09 Khối F, Lô N chung cư 17,3 ha, phường An AK, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23 tháng 8 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền bà Dương Thị Hải L:

Năm 2022, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là HDbank) có ký kết với ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U các hợp đồng, cụ thể như sau:

Ngày 19/4/2022, ký kết Hợp đồng tín dụng (Áp dụng khi cho vay từng lần) số 13607/22MN/HĐTD với nội dung HDbank cho ông Đ, bà U vay số tiền 16.000.000.000 đồng, mục đích mua bất động sản, thời hạn vay 420 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn vay lần đầu; thời gian ân hạn gốc là 24 tháng, kể từ ngày 21/4/2022; lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ, khế ước số 13607/22MN/HĐTD/KƯNN01 ngày 20/4/2022 là 11%/năm, có điều chỉnh 3 tháng một lần. Kỳ hạn trả nợ gốc của mỗi tháng là 40.410.000 đồng, trả vào ngày 20 hàng tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U thế chấp cho HDbank các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 627, 628, 647, 648, 649; tờ bản đồ số 38 tại địa chỉ xã TN, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà U theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 787799 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 11/7/2012 cập nhật thay đổi ngày 25/10/2016, ngày 25/5/2018; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 787798 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 11/7/2012, cập nhật thay đổi ngày 18/5/2018, ngày 25/5/2018; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ

281957 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 04/11/2016, cập nhật thay đổi ngày 07/4/2017, ngày 25/5/2018; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 281958 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 04/11/2016, cập nhật thay đổi ngày 07/4/2017, ngày 25/5/2018; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 281959 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 04/11/2016, cập nhật thay đổi ngày 15/8/2018, ngày 25/5/2018. Hai bên đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10938/22MN/HĐBĐ ngày 19/4/2022 tại Văn phòng Công chứng LKT và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 19/4/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BC.

Ngày 20/4/2022 HDbank giải ngân đủ số tiền 16.000.000.000 đồng cho ông Đ bà U theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 13607. Sau khi được giải ngân ông Đ, bà U xin ân hạn gốc nên chưa thanh toán kỳ nợ gốc nào. Tiền lãi trả từ ngày 20/5/2022 đến ngày 01/02/2023 thì ngưng cho đến nay.

Ngày 22/4/2022, HDbank và ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục ký kết Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ và HDbank đã cấp thẻ tín dụng không tài sản đảm bảo cho ông Đ với hạn mức 1.000.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 27%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn 40,5%. Sau khi nhận thẻ sử dụng ông Đ chỉ thanh toán được 54.503.219 đồng tiền nợ gốc nên còn nợ 945.496.781 đồng. Về tiền lãi ông Đ chỉ thanh toán đến ngày 29/6/2023.

Ngày 16/5/2022, HDbank và bà Bùi Thị Thảo U tiếp tục ký kết Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ và HDbank đã cấp thẻ tín dụng không tài sản đảm bảo cho bà U với hạn mức 200.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 30%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Bà U chỉ mới thanh toán 16.105.081 đồng tiền gốc và lãi thanh toán đến ngày 25/6/2024.

Do ông Đ bà U vi phạm về thời hạn thanh toán nên ngày 02/3/2023 HDbank đã khóa thẻ và gửi Thông báo thu hồi nợ cho ông Đ, bà U.

Ngày 28/6/2023 HDbank đã bán khoản nợ của ông Đ bà U cho Công ty cổ phần đầu tư DV (gọi tắt là Công ty D&D) theo Hợp đồng mua bán nợ số 042.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D.

Do ông Đ, bà U vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty cổ phần đầu tư DV ủy quyền cho HDbank khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà U thanh toán toàn bộ số nợ cho Công ty cổ phần đầu tư DV, cụ thể:

Đối với hợp đồng tín dụng: Tiền nợ gốc 16.000.000.000 đồng; Tiền lãi 5.716.674.996 đồng, gồm lãi trong hạn 5.094.914.178 đồng và lãi quá hạn 621.760.818 đồng; Tổng cộng: 21.716.674.996 đồng.

Hợp đồng sử dụng tài khoản thẻ tín dụng: Thẻ tín dụng cấp cho ông Đ, nợ gốc 945.496.781 đồng; lãi trong hạn 244.311.635 đồng và lãi quá hạn 756.680.247 đồng; tổng cộng 1.946.488.663 đồng.

Thẻ tín dụng cấp cho bà U: Nợ gốc 183.894.919 đồng; lãi trong hạn 183.681.137 đồng và lãi quá hạn 88.376.832 đồng; tổng cộng 455.952.888 đồng.

Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi phát sinh cho đến khi ông Đ, bà U thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Đ, bà U không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho công ty D&D thì yêu cầu phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Hiện trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh không thay đổi so với hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U trình bày:

Thừa nhận ông bà có ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ vay tiền với HDbank đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Thực hiện các hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông bà bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản. Do sau khi vay vốn kinh tế gặp khó khăn nên ông, bà xin gia hạn trả nợ gốc và chỉ trả lãi được một thời gian. Mặc dù đến nay ông bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với các hợp đồng nhưng do chưa có khả năng trả nợ nên đề nghị nguyên đơn gia hạn thêm thời gian để ông bà xem xét, kiểm tra lại số tiền nợ vì ông bà không nhớ cụ thể các khoản tiền gốc và lãi, ngân hàng cũng chưa thông báo cho ông bà biết về việc ngân hàng bán nợ cho Công ty D&D.

Ông bà sẽ tìm biện pháp trả nợ cho ngân hàng để giải chấp tài sản, không đồng ý phát mãi các tài sản thế chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 671/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực H đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư DV do Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đại diện khởi kiện theo ủy quyền về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo Uyên;

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư DV số tiền 21.716.674.996đ (hai mươi mốt tỷ, bảy trăm mười sáu triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm chín mươi sáu đồng), gồm: nợ gốc 16.000.000.000 đồng, nợ lãi 5.716.674.996 đồng (lãi trong hạn 5.094.914.178 đồng và lãi quá hạn 621.760.818 đồng);

Ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư DV số tiền 1.946.488.663đ (một tỷ chín trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, sáu trăm sáu ba đồng), gồm: nợ gốc 945.496.781 đồng và nợ lãi 1.000.991.882 đồng (lãi trong hạn 244.311.635 đồng và lãi quá hạn 756.680.247 đồng);

Bà Bùi Thị Thảo U có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư DV số tiền 455.952.888đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn, tám trăm tám mươi tám đồng), gồm: nợ gốc 183.894.919 đồng, nợ lãi 272.057.969 đồng (lãi trong hạn 183.681.137 đồng và lãi quá hạn 88.376.832 đồng).

Về tiền lãi: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền chưa thanh toán tính từ ngày 15/5/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ số tiền nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 13607/22MN/HĐTD ngày 19/4/2022; Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 22/4/2022 và ngày 16/5/2022.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U thanh toán toàn bộ số tiền nợ thì Công ty cổ phần đầu tư DV có trách nhiệm giải chấp các tài sản đã thế chấp và giao trả cho ông Đ, bà U các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10938/22MN/HĐBĐ ngày 19/4/2022.

Trường hợp ông Đ, bà U không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Công ty cổ phần đầu tư DV có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 05/6/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo đề nghị xem xét giảm phần lãi suất, đồng ý trả nợ gốc Công ty cổ phần đầu tư DV nhưng xin được giảm phần tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ, việc nộp tiền tạm ứng án phí là trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ:

[2.1] Tại lời khai của nguyên đơn phù hợp với Hợp đồng tín dụng (Áp dụng khi cho vay từng lần) số 13607/22MN/HĐTD ngày 19/4/2022; Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 22/4/2022; Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 16/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 13607/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 20/4/2022, có căn cứ xác định nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh giao dịch vay tài sản có thế chấp tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Thực hiện hợp đồng, ngày 20 tháng 4 năm 2022 nguyên đơn đã giải ngân số tiền 16.000.000.000 đồng cho bị đơn vay bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản 175704070007881 tại Ngân hàng HDBank CL của ông Nguyễn Minh V, theo đề nghị của bên vay. Thời hạn của hợp đồng là 420 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng 11%/năm và lãi suất nợ quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Do bị đơn không thực hiên nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng HDbank đã bán toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn.

Căn cứ lời khai của đại diện nguyên đơn phù hợp với Biên bản làm việc ngày 02/3/2023 giữa HDbank và bị đơn cùng các thông báo thu hồi nợ trễ hạn thanh toán do HDbank đã gửi cho bị đơn có cơ sở xác định sau khi được giải ngân số tiền theo hợp đồng tín dụng thì bị đơn chỉ thanh toán số tiền lãi 1.447.171.675 đồng, từ ngày 20/4/2022 đến ngày 26/01/2023. Đến nay bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc 16.000.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 27/01/2023 đến ngày 14/5/2025 là 5.716.674.996 đồng, gồm lãi trong hạn 5.094.914.178 đồng và lãi quá hạn 621.760.818 đồng. Đối với Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 22/4/2022, đã thanh toán 54.503.219 đồng nợ gốc

nên còn nợ 945.496.781 đồng và nợ lãi 1.000.991.882 đồng; Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 16/5/2022 đã thanh toán 16.105.081 đồng nợ gốc nên còn nợ tiền gốc 183.894.919 đồng, nợ lãi 272.057.696 đồng.

[2.2] Bị đơn thừa nhận các khoản vay và đề nghị nguyên đơn gia hạn thời gian để bị đơn kiểm tra các khoản nợ và tìm biện pháp trả nhưng vắng mặt tại phiên tòa và không giao nộp chứng cứ chứng minh về việc đã thanh toán tiền vay cho nguyên đơn.

Về mức lãi suất: Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã áp dụng đúng mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 13607/22MN/HĐTD ngày 19/4/2022 và các hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn;

[3] Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới; Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện để giải quyết vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 120.804.826đ (một trăm hai mươi triệu, tám trăm lẻ bốn ngàn, tám trăm hai mươi sáu đồng), nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Bùi Thị Thảo U phải chịu 119.314.290đ (một trăm mười chín triệu, ba trăm mười bốn ngàn, hai trăm chín mươi đồng), nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần đầu tư DV được nhận lại 62.806.639đ (sáu mươi hai triệu, tám trăm lẻ sáu ngàn, sáu trăm ba mươi chín đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0005118 ngày 27/9/2023 và 9.514.927 (chín triệu năm trăm mười bốn ngàn chín trăm hai mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0042281 ngày 23/8/2024 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U có trách nhiệm hoàn trả số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Công ty cổ phần đầu tư DV.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực H.

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư DV do Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đại diện khởi kiện theo ủy quyền về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U;

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư DV số tiền 21.716.674.996đ (hai mươi mốt tỷ, bảy trăm mười sáu triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm chín mươi sáu đồng), gồm: nợ gốc 16.000.000.000 đồng, nợ lãi 5.716.674.996 đồng (lãi trong hạn 5.094.914.178 đồng và lãi quá hạn 621.760.818 đồng);

Ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư DV số tiền 1.946.488.663đ (một tỷ chín trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, sáu trăm sáu ba đồng), gồm: nợ gốc 945.496.781 đồng và nợ lãi 1.000.991.882 đồng (lãi trong hạn 244.311.635 đồng và lãi quá hạn 756.680.247 đồng);

Bà Bùi Thị Thảo U có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư DV số tiền 455.952.888đ (bốn trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn, tám trăm tám mươi tám đồng), gồm: nợ gốc 183.894.919 đồng, nợ lãi 272.057.969 đồng (lãi trong hạn 183.681.137 đồng và lãi quá hạn 88.376.832 đồng).

Về tiền lãi: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền chưa thanh toán tính từ ngày 15/5/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ số tiền nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 13607/22MN/HĐTD ngày 19/4/2022; Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 22/4/2022 và ngày 16/5/2022.

Kể từ ngày Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U thanh toán toàn bộ số tiền nợ thì Công ty cổ phần đầu tư DV có trách nhiệm giải chấp các tài sản đã thế chấp và giao trả cho ông Đ, bà U các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10938/22MN/HĐBĐ ngày 19/4/2022.

Trường hợp ông Đ, bà U không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Công ty cổ phần đầu tư DV có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 120.804.826 (một trăm hai mươi triệu, tám trăm lẻ bốn ngàn, tám trăm hai mươi sáu đồng), nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Bùi Thị Thảo U phải chịu 119.314.290đ (một trăm mười chín triệu, ba trăm mười bốn ngàn, hai trăm chín mươi đồng), nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần đầu tư DV được nhận lại 62.806.639đ (sáu mươi hai triệu, tám trăm lẻ sáu ngàn, sáu trăm ba mươi chín đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0005118 ngày 27/9/2023 và 9.514.927đ (chín triệu năm trăm mười bốn ngàn, chín trăm hai mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0042281 ngày 23/8/2024 của Phòng Thi hành án dân sự Khư vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Thảo U có trách nhiệm hoàn trả số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Công ty cổ phần đầu tư DV.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng nhưng được trừ vào số tiền đã đóng theo biên lai thu tiền số 0000461 ngày 16/6/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TPT-TANDTC;
- VKSND TP.HCM;
- TAND KV2;
- PTHADS KV2;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Hữu Nhân