TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **126**/2026/DS-ST
Ngày 17 tháng 7 năm 2026
Về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Mỹ Dung;

Các Hội thẩm nhân dân: ông Phạm Văn Giới và ông Hoàng Xuân Tư

- *Thư ký ghi biên bản phiên toà:* Ông Trương Văn Phương - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai tham gia phiên toà:* Bà Hà Thị Hải Lý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2026 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 517/2025/TLST- DS, ngày 15 tháng 12 năm 2026 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển thành phố Hồ Chí Minh**; Đia chỉ: số 25Bis, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hữu Đặng - Chức vụ: Tổng giám đốc; *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Tùng Chinh - Chức vụ: giám đốc chi nhánh. *Người đại diện theo ủy quyền lại để tham gia tố tụng:* Ông Kiều Cao Lưu (có)

Bị đơn: ông **Đặng S**; CCCD 070089012845; Sinh năm 1989; Địa chỉ nơi cư trú: ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai (vắng)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Anh T, sinh năm 1989 và bà Đặng Thị Tuyết S, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ nơi cư trú tại: khu phố Phú Thịnh (nay là khu phố Tân Phú 2), phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai (vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – ông Kiều Cao Lưu trình bày: Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh cấp tín dụng cho ông Đặng S theo hợp đồng tín dụng số 21233/23MN/HĐTD ngày 16/08/2023, cùng đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nội dung cụ thể như sau:

Theo Khế ước nhận nợ số 21233/23MN/HĐTD/KUNN01, ngân hàng đã

giải ngân cho bên vay số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 17/8/2023, thời hạn vay đến ngày 17/8/2024, với lãi suất 12%/năm; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn trồng trọt; Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân/từng lần cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ; Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; Phương pháp tính lãi: HDBank tính lãi từ ngày HDBank giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày Bên được cấp tín dụng trả nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ và theo lãi suất được quy định tại Khế ước nhận nợ/Hợp đồng bảo lãnh/Hợp đồng cấp tín dụng khác và tiền lãi được tính theo công thức: Số tiền lãi phải trả bằng (=) Dư nợ tính lãi nhân với (x) LSCV (%/năm) nhân với (x) Số ngày vay thực tế chia cho (:) 365; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm và có thể được HDBank điều chỉnh theo quy định của HDBank trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước trong từng thời kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên, ông Nguyễn Anh T, bà Đặng Thi Tuyết S (bên bảo đảm) và ông Đặng S (bên vay) đã ký với HDBank Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15854/23MN/HĐBĐ ngày 16/08/2023 Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 68+69+70+71+72+73+74, tờ bản đồ số 70, địa chỉ: Ấp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thuộc sở hữu của ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Tuyết S (nay là xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai) theo:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 039570, số vào sổ cấp GCN: (CS)07357/Đồng Tâm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021. Cập nhật điều chỉnh ngày 03/08/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 039569, số vào sổ cấp GCN: (CS)07356/Đồng Tâm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021. Cập nhật điều chỉnh ngày 03/08/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 039568, số vào sổ cấp GCN: (CS)07355/Đồng Tâm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021. Cập nhật điều chỉnh ngày 03/08/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 039567, số vào sổ cấp GCN: (CS)07354/Đồng Tâm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021. Cập nhật điều chỉnh ngày 03/08/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 039566, số vào sổ cấp GCN: (CS)07353/Đồng Tâm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021. Cập nhật điều chỉnh ngày 03/08/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 039565, số vào sổ cấp GCN: (CS)07352/Đồng Tâm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021. Cập nhật điều

chỉnh ngày 03/08/2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 039564, số vào sổ cấp GCN: (CS)07351/Đồng Tâm do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021. Cập nhật điều chỉnh ngày 03/08/2023.

Ngày 29/02/2024, Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Phước, số công chứng 13028, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Bình Phước – chi nhánh huyện Đồng Phú

Tính đến ngày 17/7/2026, tổng số tiền ông Đặng S còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh số tiền là: 718.643.791 đồng

Quá trình thực hiện Hợp đồng, nhận thấy ông Đặng S đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết. Do vậy, Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc ông Đặng S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh số tiền tính đến ngày 17/7/2026 là 718.643.791 đồng, trong đó nợ gốc là 500,000,000 đồng; nơ lãi trong hạn là 31.507.856 đồng; Nợ lãi quá hạn là 187.126.935 đồng

Và tiền lãi chậm trả lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 18/7/2026 theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Đặng S không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 15854/23MN/HĐBĐ ngày 16/08/2023 được công chứng tại Văn Phòng công chứng Bình Phước ngày 29/02/2024, Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Phước, số công chứng 13028, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước – chi nhánh huyện Đồng Phú, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Đặng S đối với Ngân hàng để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của Đặng S tại HDBank, thì Đặng S phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ cho HDBank.

Bị đơn ông Đặng S:Vắng trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án, nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T và bà Đặng Thị Tuyết S: Vắng trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án, nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai kiểm sát phát biểu quan điểm như sau:

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng các thủ tục và quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về việc bị đơn ông Sang và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà S vắng không rõ lý do, căn cứ theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh: Buộc ông Đặng S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh số tiền tính đến ngày 17/7/2026 là 718.643.791 đồng, trong đó nợ gốc là 500,000,000 đồng; nơ lãi trong hạn là 31.507.856 đồng; Nợ lãi quá hạn là 187.126.935 đồng

Và tiền lãi chậm trả lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 18/7/2026 theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Đặng S không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 15854/23MN/HĐBĐ ngày 16/08/2023 được công chứng tại Văn Phòng công chứng Bình Phước ngày 29/02/2024 để đảm bảo thu hồi nợ.

Về án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án đề nghị Tòa án áp dụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Đặng S có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi còn nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, do vậy, đây là vụ án dân sự về "*tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Do bị đơn ông Sang có nơi cư trú tại xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà S đều có nơi cư trú tại phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai; tài sản thế chấp cũng toạ lạc tại xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu Vực 9 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Việc vắng của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Sang, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà S đều vắng không rõ lý do mặc dù đã được Tòa án tiến hành niêm yết, tống đạt trực tiếp đầy đủ, hợp lệ giấy triệu tập cùng các văn bản tố tụng của Tòa án như thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xem xét thẩm định, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng trong quá trình giải quyết vụ án. Do vậy, căn cứ vào các điều 70, 72 và Điều 199, điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh về việc buộc bi đơn ông Đặng S phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 17/7/2026 là 718.643.791 đồng, trong đó nợ gốc là 500,000,000 đồng; nơ lãi trong hạn là 31.507.856 đồng; Nợ lãi quá hạn là 187.126.935đồng.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định được:

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, ông Đặng S và Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21233/23MN/HMTD, nội dung hợp đồng thể hiện rõ số tiền ông Sang vay là 500.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn trồng trọt; Thời hạn cho vay đến ngày 17/8/2024, với lãi suất 12%/năm. Xét việc vay tiền được chứng minh bởi hợp đồng tín dụng hạn mức (Bl 49 – 52) đã ký có đầy đủ chữ ký, họ tên của ông Sang; khế ước nhận nợ vay ngày 17/8/2023 (BL 53 - 54) cùng các biên bản làm việc, thông báo thu hồi nợ; Hơn nữa quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án thông báo việc Ngân hàng khởi kiện và Tòa án đang tiến hành giải quyết vụ án song bị đơn ông Sang và người liên quan ông T, bà S vẫn vắng không rõ lý do, không trình bày ý kiến, không cung cấp các tài liệu gì là đương nhiên từ bỏ quyền lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Như vậy, thông qua hợp đồng tín dụng hạn mức ngày 16/8/2023, giao dịch cho vay giữa bên cho vay là Ngân hàng và bên vay là ông Sang, số tiền vay là 500.000.000đồng là hợp pháp, việc ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức là do các bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có giá trị pháp lý, từ đó làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết; theo đó ông Sang đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thoả thuận đã ký trong hợp đồng tín dụng thì phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ đã vay cho Ngân hàng.

Về tiền lãi: Xét hợp đồng cho vay giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng tín dụng hạn mức, có kỳ hạn, có thỏa thuận mức lãi suất và được thể hiện rõ trong hợp đồng tín dụng đã ký; mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận theo đúng quy định tại Luật các tổ chức tín dụng; do vậy Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi theo như hợp đồng ký kết giữa hai bên và số tiền lãi theo quy định pháp luật là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đồng trên, ông Đặng S và ông Nguyễn Anh T, bà Đặng Thi Tuyết S đã ký với Ngân hàng hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15854/23MN/HĐBĐ ngày 16/08/2023; được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Phước, số công chứng 13028, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước – chi nhánh huyện Đồng Phú với tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 68+69+70+71+72+73+74, tờ bản đồ số 70, địa chỉ: Ấp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai) theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2021, cập nhật điều chỉnh ngày 03/08/2023 cho ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Tuyết S

Xét Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Phước, số công chứng 13028, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước – chi nhánh huyện Đồng Phú (cũ). Do đó, giao dịch thế chấp giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức, trình tự nên có hiệu lực pháp luật, có đủ cơ sở, căn cứ pháp luật để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Sang đối với các khoản vay trên.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, buộc bi đơn ông Đặng S phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 17/7/2026 là 718.643.791 đồng, trong đó nợ gốc là 500,000,000 đồng; nơ lãi trong hạn là 31.507.856 đồng; Nợ lãi quá hạn là 187.126.935đồng.

[2.2] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai về việc giải quyết vụ án là phù hợp với các quy định của pháp luật dân sự nên được chấp nhận.

[3] Án phí, lệ phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, lệ phí; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí và có trách nhiệm hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[4] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70, 72,73; Khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 143, 144, 147, 149; Điều 157; Điều 227, 228 và Điều 266; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 115, 117, 119; Điều 275, 280, 299; Điều 317, 318, 319; Điều 323; Điều 418, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015

Điều 91, 95 và Điều 100 của Luật tổ chức tín 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;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh.

Trách nhiệm trả nợ: Buộc bị đơn ông Đặng S phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh tổng số tiền tính đến ngày 17/7/2026 là 718.643.791 đồng, trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 31.507.856 đồng; Nợ lãi quá hạn là 187.126.935đồng.

Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/7/2026 cho đến ngày ông Sang thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tương ứng với số tiền và khoản thời gian chậm thị hành án theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21233/23MN/HMTD ngày 16/8/2023.

Tài sản thế chấp: Trường hợp ông Đặng S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15854/23MN/HĐBĐ ngày 16/08/2023; được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Phước, số công chứng 13028, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước – chi nhánh huyện Đồng Phú

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho Nguyên đơn.

Sau khi Bị đơn thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền thì Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà S bản gốc các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông T, bà S.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bị đơn ông Đặng S phải chịu tiền án phí là 32.746.000 đồng.

Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng

Hoàn trả cho Nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010230 ngày 03 tháng 12 năm 2025 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan vắng tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Mỹ Dung

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đồng Nai;*
- *VKSND KV9 – Đồng Nai;*
- *Phòng THADS KV9 – Đồng Nai;*
- *Đương sự;*
- *Lưu HS-VP.*