

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST

Ngày: 22-4-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Đình Khôi và bà Trần Thị Yến Nhi

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Chuyên – Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lại Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐXXST-DS ngày 03/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 25 bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Khanh - Chức vụ: Tổng giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Nguyễn Uyên Ph – chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Phương Lâm (Theo giấy ủy quyền số 1665/2024/QĐ-TGD).

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Phương: Anh Lăng Hâm T - Chức vụ: Chuyên viên quản lý khách hàng (Theo văn bản ủy quyền số 10/2024/GUQ-Hdbank ngày 08/10/2024)

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 2, Ấp 3, xã Nam Cát Tiên, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Phan Minh S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 557/14B, Nguyễn Tri Phương, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

(các đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và lời khai quá trình tố tụng đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt HDBank) đã cho ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD ngày 16/07/2021; Số tiền vay: 1.300.000.000 đồng, Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 16/07/2023 đến ngày 16/07/2024; Lãi suất cho vay trong hạn: 12%/năm (theo khế ước nhận nợ & phụ lục khế ước nhận nợ), lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo quy định của HDBank Mục đích vay: Bù đắp bổ sung vốn trồng trọt và chăn nuôi.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất có diện tích 9489,1m² Thộc thửa số 378, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Nam Cát Tiên, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 382109 cấp 16/04/2019 và Quyền sử dụng đất có diện tích 18.917,9m² Thộc thửa 401, tờ bản đồ số 11 do bà Trần Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 780020 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/03/2008, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9742/20MN/HĐBĐ ngày 21/05/2020 và các phụ lục kèm theo giữa HDBank với ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Tân Phú ngày 21/05/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th thanh toán nợ cho HDBank nhưng ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo nội dung hợp đồng tín dụng ký kết. Tính đến ngày 22/4/2025, số tiền ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th còn nợ HDBank là 1.320.364.140 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.100.000.000 đồng, Nợ lãi: 220.364.140 đồng).

Nay HDBank yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho HDBank với tổng số tiền là 1.320.364.140 đồng (Trong đó lãi vay tính đến ngày 22/4/2025).

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 22/4/2025 cho đến khi ông S, bà Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông S, bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho HDBank, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 9489,1m² Thộc thửa số 378, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Nam Cát Tiên, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 382109 cấp 16/04/2019 và Quyền sử dụng đất có diện tích 18.917,9m² Thộc thửa 401, tờ bản đồ số 11 do bà Trần Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 780020 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai cấp

ngày 20/03/2008, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9742/20MN/HĐBĐ ngày 21/05/2020 và các phụ lục kèm theo giữa HDBank với ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Tân Phú ngày 21/05/2020.

Toàn bộ số tiền Th được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với HDBank. Trường hợp nếu số tiền Th được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho HDBank.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu Tòa án buộc bà Th và ông S phải thanh toán số tiền chi phí tố tụng 5.000.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp tạm ứng để thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại biên bản ghi lời khai và lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S trình bày:

Bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S có vay của HDBank số tiền 1.300.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD ngày 16/07/2021 theo khế ước nhận nợ ngày 16/7/2023, Ngân hàng đã giải ngân cho ông bà số tiền trên.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất có diện tích 9489,1m² Thộc thửa số 378, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Nam Cát Tiên, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 382109 cấp 16/04/2019 và Quyền sử dụng đất có diện tích 18.917,9m² Thộc thửa 401, tờ bản đồ số 11 do bà Trần Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 780020 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/03/2008, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9742/20MN/HĐBĐ ngày 21/05/2020 và các phụ lục kèm theo giữa HDBank với ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Tân Phú ngày 21/05/2020.

Do làm ăn gặp khó khăn, Tha lờ nên vợ chồng bà đã không thực hiện đúng thỏa Thận của Hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD ngày 16/07/2021 với HDBank.

Bà Th, ông S thừa nhận còn nợ HDBank số tiền vay gốc, lãi, phí còn nợ tạm tính đến ngày 07/10/2024 là 1.394.394.311 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng và nợ lãi: 94.394.311 đồng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng).

Nay HDBank khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 07/10/2024 là 1.394.394.311 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng và nợ lãi: 94.394.311 đồng) thì vợ chồng ông S, bà Th cũng đồng ý.

Trong trường hợp vợ chồng bà Th, ông S không trả nợ cho HDBank thì vợ chồng bà Th, ông S đồng ý cho HDBank phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để Th hồi nợ. Toàn bộ số tiền Th được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho HDBank. Trường hợp số tiền Th được từ xử lý

tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết số nợ thì vợ chồng ông bà đồng ý trả hết số nợ cho HDBank.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng dân sự; nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của HDBank. Cụ thể:

- Buộc anh ông S, bà Th có nghĩa vụ thanh toán cho HDBank tổng số tiền còn nợ tính đến ngày **22/4/2025 là: 1.320.364.140 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.100.000.000 đồng, Nợ lãi: 220.346.140 đồng)**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông S, bà Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa Thận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

- Kể từ ngày HDBank có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông S, bà Th không thanh toán số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 9489,1m² Thộc thửa số 378, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Nam Cát Tiên, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 382109 cấp 16/04/2019 và Quyền sử dụng đất có diện tích 18.917,9m² Thộc thửa 401, tờ bản đồ số 11 do bà Trần Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 780020 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/03/2008, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9742/20MN/HĐBĐ ngày 21/05/2020 và các phụ lục kèm theo giữa HDBank với ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Tân Phú ngày 21/05/2020.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông S, bà Th phải trả cho HDBank chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Ông S, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho HDBank số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Trần Thị Th có nơi cư trú tại huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, ông Phan Minh S có nơi cư trú tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD ngày 16/07/2021 được ký kết tại Phòng giao dịch huyện Tân Phú và nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai giải quyết tranh chấp nên

vụ án Thộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú theo quy định khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự: HDBank khởi kiện yêu cầu ông S, bà Th thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết. Căn cứ khoản 3, Điều 26, Điều 30, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và xác định HDBank là nguyên đơn, ông S, bà Th là bị đơn.

[1.3]. Về thủ tục tố tụng: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Lăng Hăm Tín, bị đơn bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không thể tiến hành hòa giải được và Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu ông Phan Minh S, bà Trần Thị Th có trách nhiệm thanh toán cho HDBank số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/4/2025 là **1.320.364.140 đồng trong đó: Nợ gốc: 1.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 42.445.207 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả 177.890.933 đồng**). Ông S, bà Th phải tiếp tục thanh toán khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 23/4/2025 theo lãi suất nợ quá hạn trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho HDBank.

Xét thấy:

[2.1]. Về hình thức của hợp đồng tín dụng giữa HDBank và ông S, bà Th (Hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD ngày 16/07/2021)

Hợp đồng tín dụng 30859/21MN/HDTD đảm bảo về mặt hình thức và có hiệu lực kể từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại các Điều 385; Điều 398; Điều 463; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng.

[2.2]. Về thực hiện hợp đồng và nghĩa vụ thanh toán:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD và khế ước nhận nợ ngày 26/7/2023, bảng kê tính lãi và lời thừa nhận của ông S, bà Th có cơ sở xác định HDBank đã ký kết hợp đồng tín dụng và giải ngân cho ông S, bà Th vay số tiền 1.300.000.000 đồng.

Do ông S, bà Th vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn và khởi kiện là có căn cứ theo thỏa Thận giữa hai bên và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.3]. Về yêu cầu trả nợ gốc: Xét ông S, bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được các bên thỏa Thận tại hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD. Do đó, HDBank yêu cầu ông S, bà Th có nghĩa vụ trả nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD với số tiền gốc tính đến ngày 22/4/2025 là **1.100.000.000 đồng** là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 351; Điều 357; Điều 466; Điều 468; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng.

[2.4]. Về yêu cầu trả tiền lãi: Số tiền lãi HDBank yêu cầu ông S, bà Th trả được tính dựa vào sự thỏa Thuận giữa các bên tại hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD ngày 16/7/2021, thỏa Thuận này phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010.

Do đó, yêu cầu của HDBank về việc buộc ông S, bà Th có nghĩa vụ trả số tiền nợ lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/4/2025) của hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD và các phụ lục của Hợp đồng với số tiền nợ lãi trong hạn là **42.445.207 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả là 177.890.933 đồng** là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Xét yêu cầu của HDBank về việc yêu cầu ông S, bà Th tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày **23/4/2025** theo mức lãi suất thỏa Thuận tại hợp đồng và phụ lục của Hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này phù hợp với thỏa Thuận của các bên được quy định tại hợp đồng tín dụng số 30859/21MN/HDTD nên có cơ sở để chấp nhận.

[2.6]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của HDBank.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số 9742/20MN/HĐBĐ ngày 21/05/2020 và các phụ lục kèm theo giữa HDBank với ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Tân Phú ngày 21/05/2020 phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông S, bà Th cũng không tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng thế chấp, thừa nhận đã ký hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý, có hiệu lực đối với các bên nên ông S, bà Th phải tuân thủ hợp đồng theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của HDBank: Trường hợp ông S, bà Th không thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không hết cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo nêu trên để Th hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, ông S, bà Th có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay, đồng thời chịu tất cả các khoản chi phí phát sinh.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của của HDBank được chấp nhận nên ông S, bà Th phải chịu chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ. Quá trình giải quyết vụ án, HDBank đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng nên ông S, bà Th phải nộp lại số tiền này để hoàn trả cho của HDBank.

[5]. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm Th, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Ông S, bà Th phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn HDBank đã nộp.

[6]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 171; Điều 177; Điều 179; Điều 196; Điều 208; Điều 220; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 khoản 3 Điều 228; Điều 238; Điều 233; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 317, Điều 319, Điều 401; Điều 351; Điều 357; Điều 385; Điều 398; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 688 của Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Khoản 2 Điều 21 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016.

- Luật Phí và lệ phí năm 2016;

- Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm Th, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank).

1.1. Buộc ông Phan Minh S, bà Trần Thị Th có nghĩa vụ thanh toán cho của Ngân hàng HDBank tổng số tiền còn nợ tính đến ngày **22/4/2025 là: 1.320.364.140 đồng (Trong đó nợ gốc là 1.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 42.455.207 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả là 177.890.933 đồng).**

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông S, bà Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa Thận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

1.3. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa Thận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Sau khi ông S, bà Th trả hết số tiền nêu trên thì HDBank có trách nhiệm giải chấp và giao trả cho ông S, bà Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CR 382109 được Sở hữu tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 16/04/2019 đứng tên Trần Thị Th, Phan Minh S, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 780020 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/03/2008 đứng tên Trần Thị Th.

3. Kể từ ngày HDBank có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông S, bà Th không thanh toán số nợ nêu trên thì HDBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 9489,1m² Thộc thửa số 378, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Nam Cát Tiên, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Th, ông Phan Minh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 382109 cấp

16/04/2019 và Quyền sử dụng đất có diện tích 18.917,9m² Thộc thửa 401, tờ bản đồ số 11 do bà Trần Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 780020 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/03/2008, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9742/20MN/HĐBĐ ngày 21/05/2020 và các phụ lục kèm theo giữa HDBank với ông Phan Minh S và bà Trần Thị Th được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi Tân Phú ngày 21/05/2020 để Th hời nợ vay cho HDBank.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, ông S, bà Th vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ vay.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Minh S, bà Trần Thị Th phải hoàn trả lại cho HDBank chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

5. Về án phí:

- Ông Phan Minh S, bà Trần Thị Th phải chịu là 51.611.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Trả lại cho HDBank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.916.000 đồng, theo biên lai Th số 0013566 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự; Người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Thận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Ngân hàng HDBank, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu HS – LT.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Tuấn