

**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: 408/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín 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 Nguyễn Trần Trúc Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Thế Cần
- Bà Lê Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng – 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 Phùng Mai Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 402/2025/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 974/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T

Địa chỉ: Số 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường B, Quận M, Thành phố H (nay là phường S, thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H.

Bà Hân ủy quyền lại cho:

1. Bà Lê Thị T. Địa chỉ: Tầng 11 TTXLN HDBank, số 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, p phường B, Quận M, Thành phố H (nay là phường S, thành phố H).

2. Ông Nguyễn Công Toàn. Địa chỉ: 294-296 đường Cách mạng tháng 8, phường T, tỉnh Đ.

- **Bị đơn:** Ông Đinh Minh T, sinh năm 1975 và bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 1/1, tổ 1, khu phố 8, phường A, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thảo, bà Thủy: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: 263/7/4, tổ 10, khu phố 2, phường T, tỉnh Đ (Giấy ủy quyền ngày 04/5/2022).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Công ty cổ phần tập đoàn F.

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường M, Quận N, thành phố H (nay là phường C, thành phố H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T do người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị T trình bày:***

Ngày 13/4/2018, Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T có ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng số 05463/18MN/HĐTD. Theo đó, Ngân hàng cho ông Thảo, bà Thủy vay số tiền 1.188.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng*), mục đích vay mua bất động sản, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 12 lãi suất 10%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 4,2%/năm hoặc theo quy định của HDBank tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả: 10%/năm và có thể được HDBank điều chỉnh theo quy định của HDBank trên cơ sở phù hợp với quy định ngân hàng nhà nước trong từng thời kỳ, ngày 13/4/2018, kỳ hạn trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 25/5/2019, kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng/lần vào ngày 25 của tháng, ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 25/5/2018.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Thảo, bà Thủy đầy đủ số tiền 1.188.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 05463/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 20/4/2018.

Quá trình thực hiện thanh toán tiền vay, ông Thảo, bà Thủy dừng thanh toán gốc lãi từ ngày 21/01/2020. Khoản vay chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 31/01/2020. Tạm tính đến ngày 29/9/2025, ông Thảo, bà Thủy còn nợ Ngân hàng số tiền 2.063.770.801 đồng, trong đó: tiền gốc 1.131.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 544.771.309 đồng, lãi quá hạn 387.559.492 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là: Toàn bộ quyền tài sản, quyền và lợi

ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill, căn hộ số 02 tại tầng 10 Zone 1; Hợp đồng mua bán căn hộ số 11002/2017/HĐMBCH- THECOASTALHILL ngày 29/12/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bên mua là ông Đinh Minh T (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 042999/18MN/HĐBĐ ngày 13/04/2018 giữa Ngân hàng và ông Đinh Minh T, và bà Lê Thị Thu T, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng ngày 13/04/2018).

Do ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng, không có thiện chí trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng giữa nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 2.063.770.801 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi nghìn tám trăm lẻ một đồng*), trong đó: tiền gốc 1.131.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 544.771.309 đồng, lãi quá hạn 387.559.492 đồng.

Buộc ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại kể từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm: Toàn bộ quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill; căn hộ số 02 tại tầng 10 Zone 1; Hợp đồng mua bán căn hộ số 11002/2017/HĐMBCH- THECOASTALHILL ngày 29/12/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bên mua là ông Đinh Minh T (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 042999/18MN/HĐBĐ ngày 13/04/2018 giữa HDBank và ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định ngày 13/04/2018).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T thì ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Đối với chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu theo quy định.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đinh Minh T, bà Lê Thị Thu T do bà Đỗ Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày:** Bị đơn thừa nhận có ký các hợp

đồng tín dụng, số tiền theo khế ước nhận nợ, tài sản dùng để thế chấp đảm bảo khoản vay như nguyên đơn trình bày là đúng và xác định hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc: 1.138.510.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả số tiền nợ gốc, còn đối với khoản tiền lãi nguyên đơn yêu cầu thì bị đơn đề nghị nguyên đơn giảm lãi cho nguyên đơn.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ các Quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 11002/2017/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 29/12/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bên mua là ông Đinh Minh T (Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 04299/18MN/HĐBĐ ngày 13/04/2018) ký giữa Ngân hàng và ông Đinh Minh T, bà Lê Thị Thu T, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/4/2018 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần tập đoàn F vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng không cung cấp ý kiến và tài liệu, chứng cứ.***

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ Luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định pháp luật tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 2.063.770.801 đồng, trong đó: tiền gốc 1.131.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 544.771.309 đồng, lãi quá hạn 387.559.492 đồng.

Về án phí, chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[1.2] Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định Ngân hàng

Thương mại cổ phần phát triển T là nguyên đơn; ông Đinh Minh T, bà Lê Thị Thu T là bị đơn; Công ty cổ phần tập đoàn F là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T có văn bản ủy quyền cho bà Lê Thị T, ông Nguyễn Công Toàn; Ông Đinh Minh T, bà Lê Thị Thu T có văn bản ủy quyền cho bà Đỗ Thị H thay mặt tham gia tố tụng, các văn bản ủy quyền hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.3] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Công ty cổ phần tập đoàn F đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ tham gia các phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự và căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T về việc buộc ông Thảo, bà Thủy phải thanh toán tiền gốc, lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 13/4/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Đinh Minh T, bà Lê Thị Thu T ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 05463/18MN/HĐTD ngày 13/4/2018. Theo đó, Ngân hàng cho ông Thảo, bà Thủy vay số tiền 1.188.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng*), mục đích cho vay để mua bất động sản, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 12 lãi suất 10%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 4,2%/năm hoặc theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ khoản tiền nêu trên cho ông Thảo, bà Thủy thể hiện tại Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 05463/18MN/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 20/4/2018. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Thảo, bà Thủy vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Tạm tính đến hết ngày 29/9/2025, ông Thảo, bà Thủy còn nợ Ngân hàng tổng số tiền: 2.063.770.801 đồng, trong đó: tiền gốc 1.131.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 544.771.309 đồng, lãi quá hạn 387.559.492 đồng.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên ký kết đúng quy định, có hiệu lực pháp luật. Ông Thảo, bà Thủy vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Thảo, bà Thủy phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 2.063.770.801 đồng, trong đó: tiền gốc 1.131.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 544.771.309 đồng, lãi quá hạn 387.559.492 đồng là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Thảo, bà Thủy phải trả cho

Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi còn nợ là 2.063.770.801 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi nghìn tám trăm lẻ một đồng*), trong đó: tiền gốc 1.131.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 544.771.309 đồng, lãi quá hạn 387.559.492 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2025, ông Thảo, bà Thủy còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông Thảo, bà Thủy phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng: Các đương sự thống nhất tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Thảo, bà Thủy tại Ngân hàng là: Toàn bộ quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill, căn hộ số 02 tại tầng 10 Zone 1; Hợp đồng mua bán căn hộ số 11002/2017/HĐMBCH- THECOASTALHILL ngày 29/12/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bên mua là ông Đinh Minh T (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 042999/18MN/HĐBĐ ngày 13/04/2018 giữa Ngân hàng và ông Đinh Minh T, và bà Lê Thị Thu T, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng gày 13/04/2018).

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với thời điểm thẩm định cho vay. Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông Thảo, bà Thủy không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill, căn hộ số 02 tại tầng 10 Zone 1; Hợp đồng mua bán căn hộ số 11002/2017/HĐMBCH- THECOASTALHILL ngày 29/12/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bên mua là ông Đinh Minh T (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 042999/18MN/HĐBĐ ngày 13/04/2018 giữa Ngân hàng và ông Đinh Minh T, và bà Lê Thị Thu T) để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Thảo, bà Thủy đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Thảo, bà Thủy vẫn

phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đã đóng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Thảo, bà Thủy phải hoàn lại số tiền 3.000.000 đồng này cho Ngân hàng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Thảo, bà Thủy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 73.275.416 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.240.900 đồng theo biên lai số 0002162 ngày 04/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 184, 220, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Áp dụng Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 4, 91, 95 và 98 của 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 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với ông Đinh Minh T, bà Lê Thị Thu T.

Buộc ông Đinh Minh T, bà Lê Thị Thu T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T tổng số tiền gốc và tiền lãi còn nợ là 2.063.770.801 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi nghìn tám trăm lẻ một đồng*), trong đó: tiền gốc 1.131.440.000 đồng, tiền lãi trong hạn 544.771.309 đồng, lãi quá hạn 387.559.492 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2025, ông Thảo, bà Thủy còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều

chính lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T thì lãi suất mà ông Thảo, bà Thủy phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T.

Trường hợp ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm thi hành án là: Toàn bộ quyền tài sản, quyền và lợi ích phát sinh mà khách hàng vay được hưởng (kể cả quyền khai thác, chiếm hữu, sử dụng tài sản, hưởng hoa lợi/lợi tức và bất kỳ quyền nào phát sinh) từ Hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill, căn hộ số 02 tại tầng 10 Zone 1; Hợp đồng mua bán căn hộ số 11002/2017/HĐMBCH- THECOASTALHILL ngày 29/12/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty cổ phần tập đoàn F với bên mua là ông Đinh Minh T (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số 042999/18MN/HĐBĐ ngày 13/04/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T và ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng chứng nhận ngày 13/4/2018).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Thảo, bà Thủy đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Thảo, bà Thủy vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T phải hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T.

3. Về án phí:

Ông Đinh Minh T và bà Lê Thị Thu T phải chịu 73.275.416 đồng (*Bảy mươi ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm mười sáu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.240.900 đồng (*Hai mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi nghìn chín trăm đồng*) theo biên lai số 0002162 ngày 04/4/2022 của 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. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và 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.

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;*
- *Phòng THADS khu vực 1 – Đồng Nai;*
- *Lưu.*

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

Nguyễn Trần Trúc Thủy