

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 07 - 7 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1118/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á (viết tắt A); địa chỉ trụ sở chính: Số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D đường N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Ngọc Anh T, sinh năm 2002; là nhân viên Phòng Quản lý nợ; địa chỉ liên hệ: Lầu H Tòa nhà A, số D - 446, Đường Cách mạng tháng T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Lầu H Tòa nhà A, số D - 446, Đường Cách mạng tháng T, Phường N, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 1823, ngày 13/12/2024), sđt 0373.337.396, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Khắc T1, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: Thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là Thôn T, xã T, tỉnh Thanh Hóa), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

A cấp tín dụng cho ông Lê Khắc T1 căn cứ theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BID.CN.452.030822 ngày 04 tháng 8 năm 2022 và Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.3307.090123 ngày 11 tháng 01 năm 2023. Chi tiết như sau: Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng chẵn) Mục đích cho vay: Sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, khách hàng có nhu cầu điều chỉnh tăng hạn mức tín dụng để kinh doanh bao bì carton các loại. Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất trong hạn: được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm

Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông Lê Khắc T1 bằng Khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ số 407489359, ngày giải ngân 19/8/2023, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng; phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 168188668 của ông Lê Khắc T1 tại A; thời hạn vay: từ ngày 20/8/2023 đến ngày 19/8/2024; lãi suất trong hạn: 8,70 %/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay (%/năm) = LSCS + 3,00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 407373609, ngày giải ngân 18/8/2023, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng; phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 168188668 của ông Lê Khắc T1 tại A; thời hạn vay: từ ngày 19/8/2023 đến ngày 18/8/2024; lãi suất trong hạn: 8,70 %/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay (%/năm) = LSCS + 3,00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.1505.150223 ngày 17 tháng 02 năm 2023. Chi tiết như sau: Số tiền cho vay 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn) Mục đích cho vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình – Mua sắm vật dụng sinh hoạt trong gia đình. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Thời hạn cho vay: 84 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông Lê Khắc T1 bằng Khế ước nhận nợ số 388713139, ngày giải ngân 17/02/2023, số tiền giải ngân 400.000.000 đồng; phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 168188668 của ông Lê Khắc T1 tại A; thời hạn vay: từ ngày 18/02/2023 đến ngày 17/02/2030; lãi suất: Lãi suất trong hạn: 12 %/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) = LSCS + 3,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

A cấp tín dụng cho ông Lê Khắc T1 theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/9/2022 và Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A Số thẻ tín dụng: 3567 95** **** 2359, ngày cấp 12/9/2022, loại thẻ JCB Vàng, hạn mức thẻ 50.000.000 đồng, hiệu lực thẻ 36 tháng, lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: theo Bản các

điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A – là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng, ông Lê Khắc T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với A. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, chấm dứt sử dụng thẻ, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn.

Ngày 20/8/2024, A ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên.

Ngày 10/10/2024, A ra Thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với thẻ tín dụng nêu trên.

Tính đến ngày 10/10/2024, ông Lê Khắc T1 còn nợ A các khoản sau:

- Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 388713139, nợ gốc 353.545.639, lãi trong hạn 8.103.253, lãi quá hạn 59.612, phạt chậm trả lãi 30.733, tổng cộng: 361.739.237 đồng.

- Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 407373609, nợ gốc 1.000.000.000, lãi trong hạn 21.808.116, lãi quá hạn 149.134, phạt chậm trả lãi 6.316.434, tổng cộng: 1.028.273.684 đồng.

- Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 407489359, nợ gốc 1.000.000.000, lãi trong hạn 21.928.767, lãi quá hạn 154.043, phạt chậm trả lãi 6.197.256, tổng cộng: 1.028.280.066 đồng.

- Khoản vay theo thẻ tín dụng 3567 95** *****2359, lãi quá hạn là 1.137.298 đồng.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.57.030822 ngày 09/8/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 5759, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B ngày 11/8/2022.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.234.090123 ngày 11/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 130, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 12/01/2023.

Tài sản thế chấp là:

- Thửa đất số 435, tờ bản đồ số 25, diện tích 359,9 m² tọa lạc tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 825409, sổ vào sổ CS 17644 ngày 19/6/2021 cho ông Lê Khắc T1.

- Thửa đất số 889, tờ bản đồ số 40, diện tích 700,1 m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 776594, sổ vào sổ CS 19930 ngày 26/12/2022 cho ông Lê Khắc T1.

A yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Lê Khắc T1 trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 10/10/2024 là 2.419.430.285 đồng (hai tỷ, bốn trăm mười chín triệu, bốn trăm ba mươi nghìn, hai trăm tám mươi lăm đồng), trong đó gồm: vốn gốc 2.353.545.639 đồng, lãi trong hạn 51.840.136 đồng, lãi quá hạn 1.500.087 đồng, phạt chậm trả lãi 12.544.423 đồng.

- Buộc ông Lê Khắc T1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A, kể từ ngày 11/10/2024 đến ngày trả hết nợ.

Nếu ông Lê Khắc T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ.

- **Bị đơn ông Lê Khắc T1:** Quá trình giải quyết vụ án, không đến Tòa án làm việc, hòa giải; không giao nộp văn bản ghi ý kiến và giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Ngày 27/6/2025, A rút lại yêu cầu khởi kiện đối với thẻ tín dụng số 356795*****2359 ngày 12/9/2022 theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/9/2022 đối với ông Lê Khắc T1.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền nợ gốc, thay đổi yêu cầu về tiền lãi. Tiền lãi tính đến ngày 07/7/2025 đối với 03 khế ước nhận nợ sau:

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 388713139, nợ gốc 353.545.639, lãi trong hạn 8.696.047 đồng, lãi quá hạn 39.160.342 đồng, phạt chậm trả lãi 1.520.169 đồng, tổng cộng: 402.922.197 đồng.

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 407373609, nợ gốc 1.000.000.000, lãi trong hạn 23.358.904 đồng, lãi quá hạn 101.299.897 đồng, phạt chậm trả lãi 3.868.838 đồng, tổng cộng: 1.128.527.639 đồng.

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 407489359, nợ gốc 1.000.000.000, lãi trong hạn 23.358.904 đồng, lãi quá hạn 101.301.370 đồng, phạt chậm trả lãi 3.880.830 đồng, tổng cộng: 1.128.541.104 đồng

Tổng số tiền nợ: 2.659.990.940 đồng.

Rút lại yêu cầu khởi kiện tranh chấp thẻ tín dụng số 356795*****2359 ngày 12/9/2022 theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/9/2022 đối với ông Lê Khắc T1.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp, bị đơn không có ý kiến phản bác lại các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp, xét thấy có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của đại diện

nguyên đơn, ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, sau khi Hội đồng xét xử nghị án, nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Về thẩm quyền, nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh), là nơi phát sinh hoạt động của chi nhánh Ngân hàng TMCP Á để giải quyết là phù hợp điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Về thời hiệu khởi kiện, do bị đơn không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện (quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với đề nghị rút yêu cầu khởi kiện đối với thẻ tín dụng số 356795*****2359 của nguyên đơn đối với bị đơn ông Lê Khắc T1 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[4.1] Xét các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng, khế ước không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 23; khoản 1, 4 Điều 27 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của Thống đốc Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N1 đối với khách hàng và hoạt động thẻ ngân hàng của Thống đốc Ngân hàng N nên phát sinh hiệu lực.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 không thanh toán tiền nợ gốc và lãi đúng thời hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, vi phạm Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng TMCP Á khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại khoản nợ gốc là hoàn toàn chính đáng, phù hợp Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét lãi suất và tiền lãi, thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 13, 14 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N thì tổ chức tín dụng được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả liên quan đến hợp đồng tín dụng, khế ước với bên vay.

Đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên, xét thấy thỏa thuận về mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh B và ông T1 không trái quy định pháp luật. Ngân hàng đã tính đúng số tiền lãi theo Bảng tính lãi theo khách hàng ngày 07/7/2025 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Xét yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn, thấy rằng:

Khi vay tiền, ông T1 có thể chấp cho Ngân hàng TMCP Á thừa đất số 435, tờ bản đồ số 25, diện tích 359,9 m² tọa lạc tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 825409, số vào sổ CS 17644 ngày 19/6/2021 cho ông Lê Khắc T1 và thừa đất số 889, tờ bản đồ số 40, diện tích 700,1 m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 776594, số vào sổ CS 19930 ngày 26/12/2022 cho ông Lê Khắc T1.

Tài sản thế chấp được các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp ông T1 không trả hoặc trả không hết số nợ trên, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền 5.000.000 đồng, ông T1 phải chịu chi phí trên. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong, ông T1 có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 chịu án phí trên số tiền nợ phải trả cho Ngân hàng TMCP Á. Ngân hàng TMCP Á được nhận lại số tiền 40.194.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008655 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện đối với thẻ tín dụng số 356795*****2359 ngày 12/9/2022 theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Lê Khắc T1.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á đối với bị đơn ông Lê Khắc T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

- Về tiền nợ: Buộc ông Lê Khắc T1 trả cho Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền 2.659.990.940đ (hai tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, chín trăm chín mươi ngàn, chín trăm bốn mươi đồng) tính đến ngày 07/7/2025, đối với 03 khoản vay sau:

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 388713139, ngày 17/02/2023, nợ gốc 353.545.639, lãi trong hạn 8.696.047 đồng, lãi quá hạn 39.160.342 đồng, phạt chậm trả lãi 1.520.169 đồng, tổng cộng: 402.922.197 đồng.

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 407373609, ngày 18/8/2023, nợ gốc 1.000.000.000, lãi trong hạn 23.358.904 đồng, lãi quá hạn 101.299.897 đồng, phạt chậm trả lãi 3.868.838 đồng, tổng cộng: 1.128.527.639 đồng.

+ Khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 407489359, ngày 19/8/2023 nợ gốc 1.000.000.000, lãi trong hạn 23.358.904 đồng, lãi quá hạn 101.301.370 đồng, phạt chậm trả lãi 3.880.830 đồng, tổng cộng: 1.128.541.104 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 07/7/2025 trở đi, tiền lãi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất hai bên thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên.

Sau khi ông T1 trả hết số nợ trên, Ngân hàng TMCP Á và ông T1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản. Ngân hàng TMCP Á trả lại ông T1 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 825409, số vào sổ CS 17644 ngày 19/6/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Khắc T1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 776594, số vào sổ CS 19930 ngày 26/12/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Khắc T1.

Trường hợp ông T1 không trả số tiền trên hoặc trả nhưng không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là: thửa đất số 435, tờ bản đồ số 25, diện tích 359,9 m² tọa lạc tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 825409, số vào sổ CS 17644 ngày 19/6/2021 cho ông Lê Khắc T1 và thửa đất số 889, tờ bản đồ số 40, diện tích 700,1 m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 776594, số vào sổ CS 19930 ngày 26/12/2022 cho ông Lê Khắc T1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.57.030822 ngày 09/8/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 5759, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B ngày 11/8/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.234.090123 ngày 11/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 130, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 12/01/2023.

2. Về chi phí tố tụng: Ông T1 chịu số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) và trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP Á.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Khắc T1 chịu số tiền 85.200.000đ (tám mươi lăm triệu, hai trăm ngàn đồng), nộp tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngân hàng TMCP Á được nhận lại số tiền 40.194.000đ (bốn mươi triệu, một trăm chín mươi bốn ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008655 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. 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, 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:

- VKSND Khu vực 15-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình