TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1362/2025/DS-ST
Ngày: 25-9-2025
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 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Dương;

2. Bà Phan Thị Xuân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quang Thị Thùy Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Phùng Thị Ngọc Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 705/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 613/2025/QĐXX-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 533/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Địa chỉ: 2 Cách mạng tháng T, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc V, sinh năm 1972.

Địa chỉ: A T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Võ Hoàng K, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Ông Hà Xuân D (có mặt);

Ông Lộ Bá T (vắng mặt).

Địa chỉ: Lầu F, số D đường L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

Ông Mai Ngọc T1, sinh năm 1979 (có mặt);

Thường trú: 503/5 đường L, ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: Số H, đường số G, ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Mã Thị L, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số H, đường số G, ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Mai Mã Ngọc M, sinh ngày 12/5/2007 (vắng mặt);

Thường trú: Số H đường G, ấp G, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 5 đường L, ấp X, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mai Mã Ngọc P, sinh ngày 18/01/2009.

Người đại diện hợp pháp của Mai Mã Ngọc P:

Ông Mai Ngọc T1, sinh năm 1979 (có mặt);

Bà Mã Thị L, sinh năm 1987 (có mặt).

Thường trú: Ấp G, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 5 đường L, ấp X, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Hà Xuân D trình bày: Ông Mai Ngọc T1 và bà Mã Thị L đã ký kết hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0146/2016/912 ngày 09/5/2016, giấy nhận nợ số 0146-01/2016/912 ngày 10/5/2016 để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng N) 800.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất trong hạn 7,50%/năm, lãi suất thay đổi 03 tháng/lần, mục đích vay sửa chữa nhà xưởng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, 1201, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2920QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2001, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Ngọc T1 ngày 13/6/2013.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 097141, số vào sổ cấp GCN: CH03647 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Mã Thị L ngày 11/7/2013.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 340067, số vào sổ cấp GCN: CH04340 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/01/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Ngọc T1 ngày 01/8/2014.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông T1 và bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông T1 và bà L trả nợ, nhưng ông T1 và bà L vẫn không thực hiện. Ông T1 và bà L đã thanh toán cho Ngân hàng N 915.907.804 đồng (ngày thanh toán cuối cùng là ngày 06/6/2024 số tiền 40.000.000 đồng) bao gồm gốc đã thanh toán 558.481.268 đồng, lãi đã thanh toán 357.426.536 đồng. Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 và bà L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến ngày 12/9/2024 là 584.344.926 đồng, trong đó nợ gốc 241.518.732 đồng, nợ lãi 342.826.194 đồng. Ông T1 và bà L phải chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp ông T1 và bà L không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

- Tại bản tự khai ngày 05/3/2025, bị đơn ông Mai Ngọc T1 trình bày: Vào ngày 09/5/2016, ông và bà Mã Thị L có ký hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0146/2016/912 để vay Ngân hàng N số tiền 800.000.000 đồng. Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 12/9/2024 là 584.344.926 đồng, trong đó nợ gốc 241.518.732 đồng, nợ lãi 342.826.194 đồng. Do ảnh hưởng của dịch covid, công việc gặp nhiều khó khăn nên việc trả nợ không đúng hạn. Ông đề xuất ngân hàng cho ông thời hạn đến 20/6/2025, ông sẽ thanh toán hết nợ cho ngân hàng. Bắt đầu từ tháng 3/2025, ông sẽ đóng cho ngân hàng mỗi tháng 10.000.000đ và tất toán vào ngày 20/6/2025.

- Tại bản tự khai ngày 23/4/2025, bị đơn bà Mã Thị L trình bày: Bà và ông Mai Ngọc T1 đăng ký kết hôn năm 2005 và đã ly hôn theo Quyết định số 664/2021/QĐST-HNGĐ ngày 04/11/2021. Năm 2016, bà và ông T1 có ký hợp đồng vay của Ngân hàng N. Bà đồng ý theo ý kiến và quyết định trả nợ của ông Mai Ngọc T1.

- Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Mai Ngọc T1 và bà Mã Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N toàn bộ nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 654.140.504đ (sáu trăm năm mươi bốn triệu một trăm bốn mươi nghìn năm trăm lẻ bốn đồng), trong đó: Nợ gốc 241.518.732 đồng, nợ lãi trong hạn 188.269.101 đồng, phạt quá hạn lãi 128.072.008 đồng, nợ lãi quá hạn 96.280.663 đồng và lãi phát sinh sau ngày 25/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông Mai Ngọc T1 và bà Mã Thị L vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ. Trường hợp phát mại các tài sản thế chấp không đủ trả hết nợ thì ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L phải tiếp tục nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết nợ vay.

Bị đơn bà Mã Thị L trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký hợp đồng và dư nợ còn lại. Bà ký hợp đồng nhưng ông T1 là người nhận tiền. Bà không có khả năng trả số nợ trên cho Ngân hàng, bà đồng ý phát mại tài sản. Bà đồng ý phát mại tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên ông Mai Ngọc T1 để trả nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Mai Ngọc T1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký hợp đồng và dư nợ còn lại. Ông vay là để thanh toán cho các khoản tiền trước đây. Ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để ông được trả dần số nợ trên. Mặt khác, từ khi ký hợp đồng vay đến nay, ông là người thanh toán gốc lãi cho ngân hàng, tính đến nay ông đã trả được khoảng 2/3 số nợ cho Ngân hàng. Phần dư nợ còn lại ông đề nghị bà L cũng phải trả.

Bà Mai Mã Ngọc M vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh: Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến giải quyết vụ án. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông T1, bà L, đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), căn cứ theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2

Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15 ngày 26/5/2025 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bà Mai Mã Ngọc M đã được Tòa án tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà M vẫn vắng mặt không lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Xét Ngân hàng Thương mại cổ phần N yêu cầu ông Mai Ngọc T1 và bà Mã Thị L thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 654.140.504đ (sáu trăm năm mươi bốn triệu một trăm bốn mươi nghìn năm trăm lẻ bốn đồng), trong đó: Nợ gốc 241.518.732 đồng, nợ lãi trong hạn 188.269.101 đồng, phạt quá hạn lãi 128.072.008 đồng, nợ lãi quá hạn 96.280.663 đồng và lãi phát sinh sau ngày 25/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét ngày 09/5/2016, ông T1 và bà L có ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng N cho ông T1 và bà L vay số tiền 800.000.000 đồng, các đương sự cũng thỏa thuận lãi suất phát sinh. Ngân hàng N đã giải ngân cho ông T1 và bà L số tiền 800.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn chỉ thanh toán được cho Ngân hàng N 915.907.804 đồng (ngày thanh toán cuối cùng là ngày 06/6/2024), trong đó gốc đã thanh toán 558.481.268 đồng, lãi đã thanh toán 357.426.536 đồng. Bị đơn vi phạm trong việc thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng N. Việc bị đơn không thanh toán nợ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N, vi phạm điều khoản về nghĩa vụ trả nợ của khách hàng quy định tại Điều 7 của hợp đồng tín dụng đã ký và vi phạm quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Luật Các tổ chức tín dụng thì: "Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật này và các luật khác có liên quan về thành lập, tổ chức, hoạt động, kiểm soát đặc biệt, tổ chức lại, giải thể tổ chức tín dụng… thì áp dụng theo quy định của Luật này", theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng thì: "Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật", do đó, đối với hợp đồng vay tài sản mà một bên là tổ chức tín dụng thì lãi suất của hợp đồng vay được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại hợp đồng. Như vậy yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt quá hạn lãi theo hợp đồng tín dụng là có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông T1, bà L có trách nhiệm trả nợ. Mặc dù năm 2021 ông T1, bà L đã ly hôn nhưng xét thấy hợp đồng tín dụng

vay tiền do ông T1, bà L cùng ký hợp đồng vay năm 2016, do đó đây là khoản nợ chung của ông T1, bà L. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[3.3] Xét tính hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất):

Để bảo đảm cho khoản vay, ông T1, bà L và Ngân hàng N có ký hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) số: 0146-01/2016/912-BĐ ngày 09/5/2016 để thế chấp các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 204, 1201 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2920QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2001, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Ngọc T1 ngày 13/6/2013.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 124, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 097141, số vào sổ cấp GCN: CH03647 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Mã Thị L ngày 11/7/2013.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 43, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 340067, số vào sổ cấp GCN: CH04340 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/01/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Ngọc T1 ngày 01/8/2014.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 009383, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2016 theo đúng quy định tại các Điều 317, 318, 323 của Bộ luật Dân sự. Như vậy, Hợp đồng thế chấp có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết. Trường hợp ông T1, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp nêu trên.

Bà Mai Mã Ngọc M là người sinh sống trên phần đất thế chấp. Bà M không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với vụ kiện nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

[3.4] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000đ (bảy triệu đồng) theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15 ngày 26/5/2025;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 3, Điều 91, Điều 94 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 322, Điều 323 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30 và Điều 31 của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần N, buộc ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền nợ gốc 241.518.732 đồng, nợ lãi trong hạn 188.269.101 đồng, phạt quá hạn lãi 128.072.008 đồng, nợ lãi quá hạn 96.280.663 đồng, tổng cộng 654.140.504đ (sáu trăm năm mươi bốn triệu một trăm bốn mươi nghìn năm trăm lẻ bốn đồng), thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0146/2016/912 ngày 09/5/2016 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N và ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L.

Trường hợp ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204, 1201 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí

Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2920QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/6/2001, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Ngọc T1 ngày 13/6/2013 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BP 097141, số vào sổ cấp GCN: CH03647 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Mã Thị L ngày 11/7/2013 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 95 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 340067, số vào sổ cấp GCN: CH04340 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/01/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Ngọc T1 ngày 01/8/2014 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) số: 0146-01/2016/912-BĐ ngày 09/5/2016 đã được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 009383, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2016.

Trường hợp phát mại các tài sản thế chấp không đủ trả hết nợ thì ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L phải tiếp tục nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết nợ vay.

2. Buộc ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N chi phí tố tụng 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 30.165.620đ (ba mươi triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm hai mươi đồng) ông Mai Ngọc T1, bà Mã Thị L phải chịu.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N tiền tạm ứng án phí 13.686.898đ (mười ba triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi tám đồng) theo biên lai thu tiền số 0016466 ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 8 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Thủy