

Bản án số: 811/2025/DS-ST

Ngày: 26-9-2025

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 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Ánh Thủy

2. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 336/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 228/2025/QĐST0DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ngân hàng TMCP H

Hội sở: 198 đường J, phường K, Thành phố Hà Nội (Trước đây là: 198 đường J, phường L, quận K, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, sinh năm 1970; Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

1.2 Công ty TNHH Phát triển X

Trụ sở: 254C đường G, phường S, Thành phố Hà Nội (Trước đây là: 254C đường G, phường S, quận W, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1987; Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn ủy quyền số: 170/2025/UQ-SeABank ngày 26/3/2025): Ông Chương Thái D, sinh năm 1990 và/hoặc bà Nguyễn Thụy Minh Y.

Cùng địa chỉ: 859 đường H, phường Q, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 859 đường H, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.Bị đơn: Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1975

Địa chỉ: 260/4/27 đường Z, phường U, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 260/4/27 đường Z, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 26/3/2025 của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP H (sau đây gọi là Ngân hàng) và Công ty TNHH Phát triển X (sau đây gọi là Công ty) cùng trình bày của ông Chương Thái D là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng thì: Ngày 27/02/2023, Ngân hàng và ông Lê Bá Đ (sau đây gọi là Bị đơn) có ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2005700301/HDTD/HMD-LBD, theo đó Ngân hàng cho Bị đơn vay 1.100.000.000đ; Mục đích vay: Mua bất động sản tại thửa đất số 2825, tờ bản đồ số 7 tại xã Mỹ Thạnh Nam, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An; Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến ngày 28/02/2040 Tài sản thế chấp là: thửa đất số 2825, tờ bản đồ số 7 tại xã Mỹ Thạnh Nam, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L577719 do UBND huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 14/11/1997, cập nhập biến động ngày 03/3/2020. Ngày 26/9/2024, Ngân hàng và Công ty ký Hợp đồng mua, bán nợ số: 259-70/2024/HĐMBN-SBSG-TXM, theo đó Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ gốc cho Công ty. Ngày 30/9/2024, Công ty đã ủy quyền cho Ngân hàng thực hiện việc đòi nợ. Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1/ Buộc Bị đơn thanh toán cho Ngân hàng và Công ty tổng số nợ tạm tính đến ngày 07/8/2025 là 1.032.431.701đ, cụ thể:

+ Khoản nợ phải thanh toán cho Ngân hàng là 62.892.786đ, bao gồm: Nợ lãi trong hạn: 52.737.387đ; Nợ lãi quá hạn: 1.044.879đ; Nợ lãi chậm trả: 9.110.520đ.

+ Khoản nợ phải thanh toán cho Công ty là 969.539.915đ, bao gồm: Nợ gốc: 875.347.247đ; Nợ lãi trong hạn: 86.783.360đ và nợ lãi quá hạn: 7.708.308đ.

2/ Buộc Bị đơn tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 08/8/2025 cho đến khi thanh toán xong cho Ngân hàng và Công ty.

3/ Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng và Công ty có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2825, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số L577719, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01076 QSDĐ/0604LA do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 14/11/1997 cho ông Nguyễn Văn R. Ngày 03/3/2020 xác nhận chuyển nhượng cho Bị đơn theo hồ sơ số 004176.CN.003.

4/ Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nhưng không đủ trả nợ cho Ngân hàng và Công ty thì Bị đơn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn – ông Lê Bá Đức trình bày: Ông xác nhận có vay 1.100.000.000đ của Ngân hàng, có ký thế chấp thửa đất số 2825, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ: Xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản vay. Nhưng thực tế ông chỉ đứng tên vay dùm cho ông Nguyễn Tuấn A, ông Tuấn A là người nhận tiền, qua trao đổi zalo với ông Nguyễn Tuấn A hôm nay (ngày 08/8/2025 có Ngân hàng và Tòa án chứng kiến) thì ông A hứa sẽ trả nợ cho Ngân hàng và Công ty trong thời hạn 6 tháng.

Tại phiên tòa: Ông Chương Thái D là Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, Công ty trình bày: Đến ngày 25/9/2025, Bị đơn còn nợ Ngân hàng và Công ty 1.049.149.953đ, trong đó: Khoản nợ của Ngân hàng là 64.785.359đ (bao gồm: Lãi trong hạn: 52.737.387đ; Nợ lãi quá hạn: 1.044.879đ; Nợ lãi chậm trả: 11.003.093đ); Khoản nợ của Công ty là 984.364.594đ (bao gồm: Nợ gốc: 875.347.247đ; Lãi trong hạn: 99.453.730đ; Nợ lãi quá hạn: 9.563.617đ). Nay Ngân hàng và Công ty yêu cầu Bị đơn phải trả ngay số nợ trên và tiếp tục trả khoản lãi, phí phát sinh từ ngày 26/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Công ty thì Ngân hàng và Công ty được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ trả hết các khoản nợ thì Bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ. Sau khi Bị đơn trả hết nợ Ngân hàng, Công ty sẽ trả lại Bị đơn bản chính Giấy chứng nhận của tài sản bảo đảm. Đối với chi phí thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Bị đơn – ông Lê Bá Đ trình bày: Ông xác nhận có ký vay 1.00.000.000đ của Ngân hàng, nhưng người vay tiền thực tế là ông Nguyễn Tuấn A, tài sản thế chấp không phải của ông, ông chỉ đứng tên dùm cho ông Tuấn A. Ông Tuấn A xin Ngân hàng, Công ty cho thời gian 6 tháng để trả nợ cho Ngân hàng, Công ty.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật, xét xử đúng hạn luật định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng, Công ty khởi kiện “tranh chấp hợp đồng tín dụng” với Bị đơn do Bị đơn cư trú tại quận Tân Bình (cũ) nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông Chương Thái Dương là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, Công ty có mặt; Bị đơn – ông Lê Bá Đức có mặt.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng, Công ty về việc yêu cầu Bị đơn thanh toán 1.049.149.953đ. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số REF2005700301/HDTD/HMD-LBD ngày 27/02/2020 giữa Ngân hàng và Bị đơn thì Ngân hàng đồng ý cho Bị đơn vay 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng); Thời hạn cho vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân 28/02/2020 đến ngày đến hạn là 28/02/2040; Mục đích sử dụng tiền vay: Vay mua bất động sản tại thửa đất số 2825, tờ bản đồ số 7 tại xã Mỹ

Thanh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 11%/năm

Căn cứ Ủy nhiệm chi ngày 28/02/2020 của Ngân hàng nội dung: “Tên đơn vị trả tiền: Lê Bá Đức; Số tài khoản: 14461637 tại Ngân hàng SeABank Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Tên đơn vị nhận tiền: Lê Hải Dương; Số tài khoản: 10400014758302 tại Ngân hàng SeABank PGD Q10, Thành phố Hồ Chí Minh; Số tiền bằng số: 1.100.000.000 VNĐ; Số tiền bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng; Nội dung thanh toán: Thanh toán một phần tiền mua BĐS theo hợp đồng mua bán ký ngày 23/02/2020”.

Từ các căn cứ trên thể hiện giữa Bị đơn và Ngân hàng đã giao kết hợp đồng vay tài sản. Ngân hàng đã giải ngân cho Bị đơn 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng) theo thỏa thuận. Do đó, Bị đơn cho rằng người thực tế vay tiền là ông Nguyễn Tuấn Anh là không phù hợp với các chứng cứ của vụ án.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 259-70/2024/HĐMBN_SBSG-TXM ngày 26/9/2024 giữa Ngân hàng và Công ty.

Căn cứ bảng chiết tính của Ngân hàng, Công ty thì đến ngày 25/9/2025 số nợ còn lại của Bị đơn là 1.049.149.953đ, trong đó khoản nợ của Ngân hàng là 64.785.359đ, khoản nợ của Công ty là 984.364.594đ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, Công ty buộc Bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng, Công ty nợ gốc, lãi đến ngày 25/9/2025 là 1.049.149.953đ.

[5] Xét yêu cầu của Ngân hàng, Công ty yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 26/9/2025 cho đến khi trả hết nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu này của Ngân hàng, Công ty là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của Ngân hàng, Công ty về việc yêu cầu được phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Công ty. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2005700301/HDTTC/HMD-LBD ngày 04/3/2020 giữa Ngân hàng và Bị đơn; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 04/3/2020 của Bị đơn; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Huệ, tỉnh Long An ngày 04/3/2020 thì Bị đơn đã thế chấp Quyền sử dụng đất có diện tích 11.540m² tại xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 577719; Số vào sổ cấp GCN: 01076QSDĐ/0604LA do UBND huyện Đức Huệ cấp ngày 14/11/1997 cho ông Nguyễn Văn Rí. Ngày 03/3/2020 xác nhận chuyển nhượng cho Bị đơn theo hồ sơ số 004176.CN.003 để đảm bảo cho khoản vay của Bị đơn.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 259-70/2024/HĐMBN_SBSG-TXM ngày 26/9/2024 giữa Ngân hàng và Công ty.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định việc thế chấp tài sản là đúng quy định nên yêu cầu của Ngân hàng, Công ty là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận cho Ngân hàng, Công ty được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Công ty.

Khi đăng ký giao dịch bảo đảm Ngân hàng giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản thế chấp nên sau khi Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Công ty, Ngân hàng, Công ty phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản bảo đảm cho Bị đơn.

[7] Xét yêu cầu của Ngân hàng, Công ty về việc yêu cầu Bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ. Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng, Công ty là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng, Công ty.

[8] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, Công ty yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, Công ty nên Ngân hàng, Công ty yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay khoản nợ trên là không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, Công ty buộc Bị đơn phải thanh toán nợ cho Ngân hàng, Công ty ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm là 10.000.000đ, chi phí này Ngân hàng, Công ty đã tạm ứng theo Phiếu thu ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Bị đơn phải chịu 10.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ nên Bị đơn có trách nhiệm trả lại Ngân hàng, Công ty 10.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ.

[10] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[11] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Ngân hàng, Công ty không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Ngân hàng 1.454.120đ, trả lại Công ty 20.740.215đ tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 43.474.499đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 4, Điều 165; Điều 227; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91; Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1; Khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X.

1.1 Buộc ông Lê Bá Đ có trách nhiệm trả ngay cho Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X 1.049.149.953đ (Một tỷ không trăm bốn mươi chín triệu một trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm năm mươi ba đồng) theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2005700301/HDTD/HMD-LBD ngày 27/02/2020, cụ thể:

1.1.1 Khoản nợ ông Lê Bá Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP H: 64.785.359đ (Sáu mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi lăm ngàn ba trăm năm mươi chín đồng), bao gồm: Lãi trong hạn: 52.737.387đ; Nợ lãi quá hạn: 1.044.879đ; Nợ lãi chậm trả: 11.003.093đ.

1.1.2 Khoản nợ ông Lê Bá Đ phải trả Công ty TNHH Phát triển X: 984.364.594đ (Chín trăm tám mươi bốn triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn năm trăm chín mươi bốn đồng), bao gồm: Nợ gốc: 875.347.247đ; Lãi trong hạn: 99.453.730đ; Nợ lãi quá hạn: 9.563.617đ.

1.2 Buộc ông Lê Bá Đ có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X tiền lãi phát sinh từ ngày 26/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần số REF2005700301/HDTD/HMD-LBD ngày 27/02/2020.

1.3 Trường hợp ông Lê Bá Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X thì Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X được quyền yêu cầu Cơ quan thi

hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (nay là xã Đông Thành, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L577719; Sổ vào sổ cấp GCN: 01076QSDĐ/0604LA do UBND huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 14/11/1997 cho ông Nguyễn Văn R. Ngày 03/3/2020 xác nhận chuyển nhượng cho Bị đơn theo hồ sơ số 004176.CN.003 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2005700301/HDTC/HMD-LBD ngày 04/3/2020 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và ông Lê Bá Đ để thu hồi nợ.

1.4 Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ bảo đảm thì ông Lê Bá Đ có trách nhiệm tiếp tục thanh toán phần tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X.

1.5 Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X phải trả lại cho ông Lê Bá Đ số tiền chênh lệch.

1.6 Sau khi ông Lê Bá Đ hoàn tất nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Bá Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L577719; Sổ vào sổ cấp GCN: 01076QSDĐ/0604LA do UBND huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 14/11/1997 cho ông Nguyễn Văn R. Ngày 03/3/2020 xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Bá Đ theo hồ sơ số 004176.CN.003

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Lê Bá Đ phải trả lại Ngân hàng TMCP H và Công ty TNHH Phát triển X 10.000.000đ (Mười triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ.

3/ Về án phí: Ông Lê Bá Đ phải chịu 43.474.499đ (Bốn mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm chín mươi chín đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP H 1.454.120đ (Một triệu bốn trăm năm mươi bốn ngàn một trăm hai mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0080648 ngày 29/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho Công ty TNHH Phát triển X 20.740.215đ (Hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi ngàn hai trăm mười lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0080649 ngày 29/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP H, Công ty TNHH Phát triển X, ông Lê Bá Đ được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

6/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 4 – Tp.HCM;
- Phòng THA Dân sự khu vực 4 – Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Mai Hương