TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 –TP.HCM** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **465**/2026/DS-ST

Ngày: 25-03-2026

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 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cẩm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh.

2. Ông Võ Thái Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu – *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dịu Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 03 năm 2026 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 442/2025/TLST-DS ngày 02/6/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2026/QĐXXST-DS ngày 06/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2026/QĐST-DS ngày 30/01/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 585/2026/QĐST-DS ngày 27/02/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng N**

Trụ sở: 02 L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V –** Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Cao Văn Q –** Chức danh: Giám đốc Chi nhánh theo Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022.

Người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền lại số 371/UQ/NHNo.NTPHCM-TH ngày 26/02/2026:

- Bà **Võ Thị Ngọc M**, sinh năm: 1977; CCCD: 079177009811; Chức danh: Giám đốc Phòng G; Địa chỉ: A T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà M có mặt tại phiên tòa)

Và:

- Bà **Đào Thị Kim D**, sinh năm: 1985; CCCD: 040185022815; Địa chỉ: A T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà D có mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn: Ông **Đoàn Tấn P,** sinh năm: 1983; CCCD: 079083035807; Địa chỉ: C ấp G, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ là: 3C66/9 ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền có số chứng thực 001064 Quyển số 08/2025-SCT/CK, ĐC ngày 01/8/2025 của Văn phòng C: Ông **Đoàn Tấn L,** sinh năm: 1981; số CCCD: 079081010810; Địa chỉ: A ấp F, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông L vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng N có người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Ngọc M và bà Đào Thị Kim D trình bày:

Ông Đoàn Tấn P có quan hệ giao dịch vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh N1 – Phòng G từ tháng 10 năm 2023. Cụ thể như sau:

Ngày 20/10/2023 Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Thành phố N1 và ông Đoàn Tấn P ký Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301511, số tiền vay: 4.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 8,7%/năm, lãi suất biến đổi. Thời hạn cho vay: 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng: 16/10/2024.

Ngày 20/10/2023 ông Đoàn Tấn P đã nhận đủ số tiền vay: 4.500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301511

Ngày 23/01/2024, ông Đoàn Tấn P đã thanh toán được số tiền lãi là: 95.644.721 đồng (Tính lãi từ ngày 20/10/2023 đến 16/01/2024).

Ngày 16/04/2024 ông Đoàn Tấn P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi là: 96.534.247 đồng. Tuy nhiên, Ngân hàng đã không thông báo thu hồi nợ trước hạn theo khoản 2, điều 6. Đến kỳ hạn trả nợ gốc (16/10/2024) khách hàng vẫn không thực hiện trả nợ, vì vậy ngày 17/10/2024 toàn bộ khoản vay đã chuyển nợ quá hạn với số tiền gốc là: 4.500.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo nợ vay của ông Đoàn Tấn P là :

Thế chấp Quyền sử dụng đất ở và nhà ở 34,6 m^2 và đất ở 160,8 m^2 tại thửa đất số: 95; Tờ bản đồ số: 04 (Sơ đồ nền); địa chỉ: C Ấp C, Xã P, Huyện B, TP . thuộc Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139272180, hồ sơ gốc số 82/2002 do UBND huyện B, TP H cấp ngày 04/02/2002 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202201106 ngày 11/10/2022 do Văn phòng C1, TP H chứng nhận số: 008844; quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/10/2022. Tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đoàn Tấn P.

Nhưng ông Đoàn Tấn P đã không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng tín dụng, khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301511, do đó khoản vay đã

chuyển nợ quá hạn từ 17/10/2024. Bên vay đã cam kết trả nợ nhiều lần nhưng đều không thực hiện đúng theo cam kết, thiếu thiện chí trả nợ cho ngân hàng.

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Thành phố N1 được bình thường, không bị ảnh hưởng xấu bởi hành vi vi phạm pháp luật của ông Đoàn Tấn P, Ngân hàng N yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc ông Đoàn Tấn P trả nợ cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301511 ký ngày 20/10/2023, số tiền trả nợ đến ngày 25/03/2026 là: 5.645.665.712 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm mười hai đồng). Trong đó :

- Nợ gốc: 4.500.000.000 đồng.

- Nợ lãi: 1.145.665.712 đồng, bao gồm:

+ Nợ lãi trong hạn : 823.808.218 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 264.957.535 đồng.

+ Nợ lãi chậm trả: 56.899.959 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 26/03/2026 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

- Buộc ông Đoàn Tấn P phải thanh toán cho Ngân hàng 13.914.968 đồng (Bằng chữ: Mười ba triệu chín trăm mười bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám đồng) mà đã tạm ứng chi phí đo vẽ hiện trạng vị trí tài sản thế chấp.

Trường hợp ông Đoàn Tấn P không trả được số tiền nêu trên yêu cầu Toà án xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo quy định của pháp luật để Ngân hàng N thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định, tại thời điểm nhận thế chấp thì trên đất có căn nhà có diện tích 34,6 m², tuy nhiên đến nay phần căn nhà hiện tại chỉ còn mái tôn che với diện tích 14,1m^2, vì vậy, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo hiện trạng ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Đ và theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202201106 ngày 11/10/2022 do Văn phòng C1, TP H chứng nhận số: 008844; quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/10/2022.

- Tại biên bản hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ ngày 11/8/2025 – bị đơn ông Đoàn Tấn P có người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Tấn L trình bày:

Ông đề nghị phía ngân hàng cho bị đơn bắt đầu trả dần mỗi tháng 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) bắt đầu từ ngày 01/9/2025. Trường hợp bị đơn không vi phạm việc trả dần mỗi tháng thì đề nghị ngân hàng xem xét giảm lãi quá hạn và lãi phạt cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

* Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm, Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên thời hạn chuẩn bị xét xử là chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng, đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng A) khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Đoàn Tấn P, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Do bị đơn ông Đoàn Tấn P có nơi cư trú tại C ấp G, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của ông Đoàn Tấn L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự cho ông L nhưng ông L vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án nên Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch giữa các đương sự xác lập vào thời điểm Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết vụ án.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[5.1] Nguyên đơn Ngân hàng A yêu cầu bị đơn ông Đoàn Tấn P tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 25/03/2026 là 5.645.665.712 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 4.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 823.808.218 đồng, nợ lãi quá hạn 264.957.535 đồng và nợ lãi chậm trả 56.899.959 đồng. Buộc ông Đoàn Tấn P tiếp tục thanh toán tiền

lãi phát sinh tính kể từ ngày 26/03/2026 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông Đoàn Tấn P không trả được số tiền nêu trên yêu cầu tuyên xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo quy định của pháp luật để Ngân hàng N thu hồi nợ. Ngoài ra, Ngân hàng A yêu cầu ông Đoàn Tấn P hoàn trả cho A chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng phát sinh khác.

[5.2] Còn phía bị đơn đề nghị xin trả dần nợ nhưng cho đến nay không thực hiện.

[6] Qua xem xét Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301511 ngày 20/10/2023 cùng các văn bản khác ký giữa Ngân hàng A và ông Đoàn Tấn P thì các thỏa thuận này phù hợp theo quy định của Luật tổ chức tín dụng năm 2010.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần có mã số doanh nghiệp 0100686174 thì Ngân hàng N là tổ chức tín dụng, vì vậy theo quy định tại khoản 2 Điều 3 và khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: "*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật".*

[7.1] Xét yêu cầu về lãi suất: Sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với Điều 11 Quy chế cho vay của ngân hàng, tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Đối với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận thì ngân hàng có niêm yết công khai và báo cáo với Ngân hàng N2 theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

[7.2] Căn cứ Bảng kê tính lãi, lịch sử thanh toán và lời khai của nguyên đơn, xác nhận của bị đơn có cơ sở xác định tính đến ngày 25/03/2026, bị đơn còn nợ nguyên đơn gồm: vốn gốc 4.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 823.808.218 đồng, nợ lãi quá hạn 264.957.535 đồng và nợ lãi chậm trả 56.899.959 đồng, tổng cộng là 5.645.665.712 đồng (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm mười hai đồng).

Việc bị đơn ngưng trả tiền theo thỏa thuận cho nguyên đơn là đã vi phạm điều khoản thanh toán của hợp đồng tín dụng. Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Tấn P trả số tiền gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 91, Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[7.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Theo ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2025 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Đ ghi nhận trên phần đất thế chấp hiện tại chỉ còn một phần mái tôn che có diện tích 14,1m^2. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo hiện trạng ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Đ và theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202201106 ngày 11/10/2022 do Văn phòng C1, TP H chứng nhận số: 008844; quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/10/2022.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202201106 ngày 11/10/2022 được ký giữa Ngân hàng N và ông Đoàn Tấn P

được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 11/10/2022 (số công chứng 008844 Quyển số 10/0022/HĐGD –CCAL), đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B vào ngày 13/10/2022 là phù hợp theo quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, vì vậy nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có cơ sở nên được chấp nhận.

[8] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Do nguyên đơn chỉ yêu cầu một mình bị đơn có trách nhiệm trả nợ, do đó Tòa án xác định chỉ một mình bị đơn ông Đoàn Tấn P chịu trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn.

Ngoài ra, trên cơ sở kết quả xem xét, thẩm tại chỗ ngày 01/8/2025 cũng như Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Đ đã thực hiện việc áp ranh Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139272180, hồ sơ gốc số 82/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/02/2002, cập nhật thay đổi ngày 20/12/2016 lên hiện trạng tài sản thế chấp, nhận thấy không phát sinh thêm người tham gia tố tụng, vì vậy Tòa án không đưa thêm người tham gia tố tụng.

[9] Do đó, từ những căn cứ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn ông Đoàn Tấn P.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ: Do nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ là 13.914.968 đồng (Mười ba triệu chín trăm mười bốn nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng), vì vậy bị đơn ông Đoàn Tấn P có trách nhiệm thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ này lại cho nguyên đơn.

Trường hợp ông Đoàn Tấn P không thực hiện việc trả tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo quyết định thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc bị đơn ông Đoàn Tấn P thực hiện nghĩa vụ này.

[11] Về án phí: Theo quy định tại khoản 4 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12] Xét lời đề nghị của đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 92, Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn ông Đoàn Tấn P về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1 Buộc bị đơn ông Đoàn Tấn P có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ còn thiếu tính đến ngày 25/03/2026 gồm: vốn gốc 4.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 823.808.218 đồng, nợ lãi quá hạn 264.957.535 đồng và nợ lãi chậm trả 56.899.959 đồng, tổng cộng là 5.645.665.712 đồng (Năm tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm mười hai đồng).

1.2 Buộc ông Đoàn Tấn P còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301511 ngày 20/10/2023 cùng các văn bản khác ký giữa Ngân hàng A và ông Đoàn Tấn P đến ngày trả hết nợ.

1.3 Nếu ông Đoàn Tấn P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Phần đất ở có diện tích 160,8m^2 và phần nhà ở có diện tích 14,1m^2 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 04 (sơ đồ nền) tại địa chỉ C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139272180, hồ sơ gốc số 82/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/02/2002, cập nhật thay đổi ngày 20/12/2016) theo hiện trạng ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Đ và theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202201106 ngày 11/10/2022 do Văn phòng C1, TP H chứng nhận số: 008844; quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/10/2022.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ:

Bị đơn ông Đoàn Tấn P có trách nhiệm thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ là 13.914.968 đồng (Mười ba triệu chín trăm mười bốn nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng) cho nguyên đơn Ngân hàng N.

Trường hợp ông Đoàn Tấn P không thực hiện việc trả tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo quyết định thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành việc bị đơn ông Đoàn Tấn P thực hiện nghĩa vụ này.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Đoàn Tấn P chậm thực hiện việc trả tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ thì ông Đoàn Tấn P còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bị đơn ông Đoàn Tấn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.645.665 đồng (Một trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

3.2 Nguyên đơn Ngân hàng N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 56.589.336 đồng (Năm mươi sáu triệu năm trăm tám mươi chín nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng) theo Biên lai thu số 0052606 ngày 27/5/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, Điều 7 và Điều 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.

4. Về quyền kháng cáo:

4.1 Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N có mặt tại phiên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

4.2 Bị đơn ông Đoàn Tấn P có người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Tấn L vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND KV10-TP . HCM;
- THADS TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

2 000018 098202

Trần Thị Hồng Cẩm