| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 9**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 2266/2025/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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: ông Phạm Việt Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Bùi Diệu Huệ;

2. Ông Vương Tấn Độ.

***- Thư ký phiên tòa*:** bà Lê Thị Kim Cương, thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1439/2024/TLST-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 520/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 431/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ&P VN; Địa chỉ: Tháp BV, số aa đường TQK, phường HK, Thành phố N.

*Người đại diện theo ủy quyền:* bà NNT1, sinh năm 19xx; ông TTN sinh năm 19xx; Cùng địa chỉ: số bb đường TL, phường AL, Thành phố H. (có đơn giải quyết vắng mặt)

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông NKAT, sinh năm 19xx (vắng mặt)

Địa chỉ: số cc Đường số cc, khu dân cư CR, phường TM (phường TP, Quận cc cũ), Thành phố H.

2.2. Bà NTTH, sinh năm 19xx (vắng mặt)

Địa chỉ: số dd đường NƯD, phường AK (phường TĐ, thành phố TĐ cũ), Thành phố H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và bản tự khai của các bên đương sự tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:*

** Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ&P VN (sau đây gọi tắt là BV) trình bày:*

Ngân hàng TMCP Đ&P VN - Chi nhánh BT cùng ông NKAT và bà NTTH có ký kết, thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11667939/HĐTD ngày 17/10/2018, nội dung:

- Số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

- Mục đích vay: nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số ee Đường số ee, khu dân cư VL, phường BT (phường BHHB, quận BT cũ), Thành phố H.

- Thời hạn vay vốn: 240 tháng.

- Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng.

Thực hiện Hợp đồng cho vay: Ngân hàng TMCP Đ&P VN - Chi nhánh BT đã giải ngân cho ông NKAT và bà NTTH số tiền 5.000.000.000 đồng.

Biện pháp bảo đảm: khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm toàn bộ bằng tài sản thuộc sở hữu, sử dụng của ông NKAT và bà NTTH theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2018/11667939/HĐBĐ ngày 27/11/2018 (số công chứng 28494, Quyển số 11 – TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 27/11/2018).

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 918, tờ bản đồ số 70, địa chỉ số ee Đường số ee, khu dân cư VL, phường BT (phường BHHB, quận BT cũ), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 041478, số vào sổ cấp GCN: CS19281 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/11/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông NKAT và bà NTTH ngày 07/11/2018.

Ông T và bà H đã trả cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN số tiền tính đến ngày 28/9/2025 gồm: số tiền nợ gốc là 1.497.960.235 đồng, số tiền lãi là 2.429.183.615 đồng.

Vi phạm nghĩa vụ trả nợ: ông NKAT và bà NTTH đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng nêu trên nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 01/11/2024, mặc dù Ngân hàng TMCP Đ&P VN - Chi nhánh BT đã nhiều lần đôn đốc, đề nghị ông NKAT và bà NTTH thanh toán nợ, khắc phục vi phạm nhưng ông T và bà H vẫn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 28/9/2025, ông NKAT và bà NTTH còn nợ Ngân hàng TMCP Đ&P VN theo Hợp đồng đồng tín dụng số 01/2018/11667939/HĐTD ngày 17/10/2018 như sau:

- Nợ gốc: 3.502.039.765 đồng.

- Nợ lãi phát sinh trên nợ gốc: 304.708.905 đồng.

- Lãi quá hạn: 4.924.385 đồng

Tổng cộng: 3.811.673.055 đồng.

Tại Tòa án, Ngân hàng TMCP Đ&P VN yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông NKAT và bà NTTH phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2025 là 3.811.673.055 đồng (trong đó: nợ gốc là 3.502.039.765 đồng, nợ lãi phát sinh trên nợ gốc là 304.708.905 đồng; lãi quá hạn là 4.924.385 đồng);

- Buộc ông NKAT và bà NTTH phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN các khoản lãi, phí, chi phí phát sinh từ ngày 29/9/2025 cho đến khi Ngân hàng TMCP Đ&P VN thu hồi hết toàn bộ các khoản nợ của ông NKAT và bà NTTH theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

- Trường hợp ông NKAT và bà NTTH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền kê biên, phát mại, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 918, tờ bản đồ số 70, địa chỉ số ee Đường số ee, khu dân cư VL, phường BT (phường BHHB, quận BT cũ), Thành phố H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 041478, số vào sổ cấp GCN: CS19281 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/11/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông NKAT và bà NTTH ngày 07/11/2018. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ&P VN theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2018/11667939/HĐBĐ ngày 27/11/2018 do Phòng Công chứng số 7 – Thành phố Hồ chí Minh, công chứng ngày 27/11/2018 và toàn bộ các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho dù tài sản đó đang được sở hữu hay sẽ được sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2018/11667939/HĐBĐ ngày 27/11/2018).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Đ&P VN. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN.

Ngân hàng TMCP Đ&P VN chỉ yêu cầu ông NKAT và bà NTTH có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng mà không yêu cầu ai khác liên đới trả nợ. Ngân hàng TMCP Đ&P VN không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm ai khác tham gia tố tụng.

Phần đất diện tích 114 $m^2$ thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 70, địa chỉ số ee Đường số ee, khu dân cư VL, phường BT (phường BHHB, quận BT cũ), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 041478, số vào sổ cấp GCN: CS19281 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/11/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông NKAT và bà NTTH ngày 07/11/2018 có hiện trạng: sân phía trước nhà có mái che; nhà sàn gạch, tường gạch có 03 tầng và 1 sân thượng; Tầng 1 có 1 phòng khách, 1 phòng bếp, 1 nhà vệ sinh; Tầng 2 có 3 phòng, 2 nhà vệ sinh; Tầng 3 có 3 phòng, 3 nhà vệ sinh; Sân thượng có 1 phòng chứa đồ.

** Bị đơn ông NKAT và bà NTTH:* vắng mặt không rõ lý do dù đã được triệu tập hợp lệ, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố.

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn có đơn giải quyết vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông NKAT và bà NTTH vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và kết luận: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Toà án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh, đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung của vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và công bố các yêu cầu và tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[1.1] Đây là tranh chấp về dân sự phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11667939/HĐTD ngày 17/10/2018 giữa BV và ông NKAT, bà NTTH.

[1.2] Đây là tranh chấp phát sinh từ hoạt động của Ngân hàng TMCP Đ&P VN - Chi nhánh BT (địa chỉ tại phường AL, Thành phố H) và nguyên đơn có đơn lựa chọn Toà án nơi có chi nhánh và nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết.

Do đó, Toà án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 26, điểm b và g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn có đơn giải quyết vắng mặt, bị đơn vắng mặt không lý do; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Bị đơn là ông NKAT và bà NTTH đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, có nghĩa là bị đơn đã tự tước bỏ quyền phản đối yêu cầu của nguyên đơn đối với mình, tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, quy định: *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"*; khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

[3.2] Về hình thức của Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11667939/HĐTD ngày 17/10/2018 được lập thành văn bản, phù hợp với quy định, quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Về mặt nội dung của hợp đồng, chủ thể giao kết hợp đồng là Ngân hàng TMCP Đ&P VN là một tổ chức tín dụng, được phép cấp tín dụng; ông NKAT và bà NTTH có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Ngân hàng TMCP Đ&P VN và ông T, bà H tự nguyện giao kết hợp đồng. Do đó, hợp đồng phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên.

Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, BV đã cấp tín dụng cho ông NKAT và bà NTTH với lãi suất theo thỏa thuận. Thỏa thuận này của các bên đương sự phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng: "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"; Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng: "Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng.

[3.3] Xét yêu cầu trả toàn bộ nợ gốc và lãi:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn, phụ lục chi tiết khoản vay thì trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn chỉ mới thanh toán được cho nguyên đơn tổng số tiền là 3.927.143.850 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.497.960.235 đồng, lãi là 2.429.183.615 đồng) và còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 3.502.039.765 đồng, tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 304.708.905 đồng, lãi quá hạn là 4.924.385 đồng. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên. Xét số tiền lãi do BV yêu cầu được tính dựa trên mức lãi suất phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91,

khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 3.502.039.765 đồng, nợ lãi phát sinh trên nợ gốc tính đến ngày 28/9/2025 là 304.708.905 đồng, nợ lãi quá hạn tính đến ngày 28/9/2025 là 4.924.385 đồng, lãi phát sinh từ ngày 29/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 01/2018/11667939/HĐTD ngày 17/10/2018.

[3.4] Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2018/11667939/HĐBĐ ngày 27/11/2018 (số công chứng 28494, Quyển số 11 – TP/CC-SCC/HĐGD) do Phòng Công chứng số 7 – Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 27/11/2018 giữa bên nhận thế chấp là nguyên đơn với bên thế chấp là bị đơn đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 918, tờ bản đồ số 70, địa chỉ số ee Đường số ee, khu dân cư VL, phường BT (phường BHHB, quận BT cũ), Thành phố H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 041478, số vào sổ cấp GCN: CS19281 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/11/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông NKAT và bà NTTH ngày 07/11/2018.

Hợp đồng thế chấp này đã được nguyên đơn và bị đơn ký tại Phòng Công chứng số 7 - Thành phố Hồ Chí Minh; bị đơn đã đọc và đồng ý ký với nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp. Nguyên đơn đã đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Do bị đơn không trả nợ đúng hạn cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu phát mại, xử lý tài sản thế chấp là đúng thoả thuận của các bên và có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn với nguyên đơn. Trường hợp, nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho nguyên đơn.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: bị đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí là 10.000.000 đồng, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng

[6] Về án phí: căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải chịu 108.233.461 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 51.555.482 đồng đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Áp dụng các điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các điều 90, 91, 94, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ&P VN đối với ông NKAT và bà NTTH.

1.1. Buộc ông NKAT và bà NTTH phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 28/9/2025 là 3.811.673.055 đồng (ba tỷ, tám trăm mười một triệu, sáu trăm bảy mươi ba ngàn, không trăm năm mươi lăm đồng). Trong đó: số tiền nợ gốc là 3.502.039.765 đồng; số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 304.708.905 đồng; lãi quá hạn là 4.924.385 đồng.

1.2. Ông NKAT và bà NTTH tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 29/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11667939/HĐTD ngày 17/10/2018.

1.3. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Ngay khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật mà ông NKAT và bà NTTH hoàn tất việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN thì Ngân hàng TMCP Đ&P VN có trách nhiệm trả lại cho ông NKAT và bà NTTH bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 041478, số vào sổ cấp GCN: CS19281 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/11/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông NKAT và bà NTTH ngày 07/11/2018 và các giấy tờ kèm theo (nếu có) đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 918, tờ bản đồ số 70, địa chỉ số ee Đường số ee, khu dân cư VL, phường BT (phường BHHB, quận BT cũ), Thành phố H, đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 28494, Quyển số 11 – TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2018.

1.5. Trường hợp, ông NKAT và bà NTTH không thanh toán các khoản nợ nêu trên ngay khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Đ&P VN có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 918, tờ bản đồ số 70, địa chỉ số ee Đường số ee, khu dân cư VL, phường BT (phường BHHB, quận BT

cũ), Thành phố H, đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 28494, Quyển số 11 – TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 7 – Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 27/11/2018, để thu hồi nợ.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp nhưng không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông NKAT và bà NTTH tại Ngân hàng TMCP Đ&P VN thì ông NKAT và bà NTTH phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN.

1.6. Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: buộc ông NKAT và bà NTTH phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông NKAT và bà NTTH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 108.233.461 đồng (một trăm lẻ tám triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm sáu mươi mốt đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ&P VN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.555.482 đồng (năm mươi mốt triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi hai đồng) theo biên lai thu số 0048663 ngày 18/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 –Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị: các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ. Viện Kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị 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, 7b 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:***
- TAND TPHCM;
- VKSND KV9 TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Phạm Việt Hải**