TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 473/2026/DS-PT
Ngày: 27/5/2026
V/v tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Bà Nguyễn Ái Đoan.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh – Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 105/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026 về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản";

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DS-ST, ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 842/2026/QĐ-PT ngày 23/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (S1);
Địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội;
Đại diện theo pháp luật: Lê Văn T;
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;
Đại diện theo ủy quyền: Vũ Đình K;
Chức vụ: Phó Tổng giám đốc;
Lê Đức T1 - Giám đốc Xử lý nợ khu vực miền N.
Ủy quyền lại: Trần Văn H; Nguyễn Hồng H1;
Chuyên viên chính Xử lý nợ tố tụng miền N;
Địa chỉ: Số H T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1976;
Nguyễn Văn G, sinh năm 1975;
Địa chỉ: Số A đường số C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ liên lạc: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
Nay là: ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.
Đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông G:

Huỳnh Thị T3, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Ấp D thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang;

Địa chỉ liên hệ: C tầng A chung cư A đường H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty cổ phần T4;

Đại diện theo pháp luật: Huỳnh Ngọc B - Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Hoàng Đình Quốc Đ, sinh năm 1994;

Địa chỉ: B Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**. Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T4.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt: Anh Nguyễn Hồng H1; Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần T4 có văn bản xin xét xử vắng mặt; Vắng mặt: Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Văn G, Huỳnh Thị T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (gọi tắt Ngân hàng S1) có ông Nguyễn Hồng H1 đại diện trình bày:*

Ngày 11/7/2022, bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2218900184/HDTD/HMK-NNT ngày 11/07/2022 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh T5 với nội dung chính như sau:

Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng (Bằng chữ: *Mười lăm tỷ đồng*); Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân ngày 15/07/2022 đến ngày 15/07/2042.

Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể trong (các) KUNN và/hoặc các văn bản liên quan ký giữa bên vay và S1, cụ thể:

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12,29%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của Lãi suất cơ sở do S1 ban hành từng thời kỳ. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/10/2022, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở của S1 đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với (+) biên độ 3,59%/năm.

Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay quá hạn đến khi Bên vay

thanh toán hết tiền lãi quá hạn.

S1 đã giải ngân và bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G đã nhận nợ số tiền là: 15.000.000.000 đồng (Bằng chữ: *Mười lăm tỷ đồng*) theo Khế ước nhận nợ số REF2218900184/ Lần 1 ngày 15/07/2022 bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 11100001203143 của Công ty cổ phần T4 tại S1 - Chi nhánh T5.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Tài sản 01: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-1B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-1B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-1B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022;

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Ngọc T2 và Ngân Hàng Thương mại cổ phần Đ1 ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/01 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản 02: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-2B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-2B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-2B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022;

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Ngọc T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/02 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản 03: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-3B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-3B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-3B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022;

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Ngọc T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số

REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/03 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản 04: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-4B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-4B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-4B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022;

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Ngọc T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/04 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản 05: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-3A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-3A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-3A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022;

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Ngọc T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/05 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản 06: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-4A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-4A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-4A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022;

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Ngọc T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/06 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản 07: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-5A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-5A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6

hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK10-4A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022.

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Ngọc T2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/07 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp được Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên, bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho S1. Tính đến ngày 10/9/2025, bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G đã trả S1 số tiền 564.384.912 đồng nợ gốc và 1.530.542.170 đồng nợ lãi, còn nợ lại Ngân hàng số tiền sau:

Nợ gốc: 14.435.615.088 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.062.262.244 đồng; Nợ lãi quá hạn: 897.507.228 đồng. Tổng: 19.395.384.560 đồng.

Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, S1 đã nhiều lần đôn đốc, làm việc, yêu cầu khách hàng trả nợ cho S1, khách hàng nhiều lần hứa hẹn nhưng không thực hiện đến nay khách hàng bất hợp tác. Đối với tài sản bảo đảm, Ngân hàng S1 đã yêu cầu bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo đúng Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên, tuy nhiên bà T2, ông G luôn trốn tránh nghĩa vụ không hợp tác, cố ý không thực hiện nghĩa vụ và không bàn giao tài sản bảo đảm cho S1 xử lý theo đúng thỏa thuận.

Như vậy, tại thời điểm hiện nay, Bên vay đồng thời là Bên thế chấp đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với S1 theo các Hợp đồng, văn bản đã ký với S1.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 yêu cầu bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2218900184/HDTD/HMK-NNT ngày 11/07/2022, Khế ước nhận nợ số REF2218900184/ Lần 1 ngày 15/07/2022 với tổng số tiền nợ tính đến ngày 10/9/2025 là 19.395.384.560 đồng (Bao gồm: 14.435.615.088 đồng nợ gốc, 4.062.262.244 đồng nợ lãi trong hạn và 897.507.228 đồng nợ lãi quá hạn).

Buộc bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận Hợp đồng cho vay từng lần số REF2218900184/HDTD/HMK-NNT ngày 11/07/2022, Khế ước nhận nợ số REF2218900184/ Lần 1 ngày 15/07/2022 kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực thi hành, nếu bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng S1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm nêu ở trên để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 thì Bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S1 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 không có yêu cầu gì đối với Công ty cổ phần T4.

**. Bị đơn bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G có bà Huỳnh Thị T3 đại diện trình bày:*

Bà T2 và ông G có ký hợp đồng vay của Ngân hàng số tiền 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) theo hợp đồng cho vay từng lần số REF2218900184/HĐTD/HMK-NNT ngày 11/7/2022, bà T2 và ông G vay mục đích để thanh toán tiền mua bất động sản;

Ngân hàng đã giải ngân cho bà T2, ông G đủ số tiền vay, sau đó bà T2, ông G dùng tiền này để mua 07 căn của Công ty cổ phần T4. Bà T2, ông G thế chấp tài sản 07 căn nhà này theo phương thức là bằng các hợp đồng mua nhà với Công ty M (tài sản hình thành trong tương lai), phía Ngân hàng cũng thống nhất việc này;

Bà T2, ông G đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng là trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 tiền vốn vay là 14.435.615.088 đồng (Mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, sáu trăm mười lăm ngàn, không trăm tám mươi tám đồng). Còn phần tiền lãi thì bà T2, ông G mong muốn phía Ngân hàng xem xét miễn phần lãi vì thực tế bà T2, ông G cũng muốn sớm trả khoản vay cho Ngân hàng nhưng do các căn nhà mà bà T2, ông G mua của Công ty M chưa được cấp giấy chứng nhận nên khó khăn trong việc chuyển nhượng. Trước đây bà T2, ông G cũng có đề nghị Ngân hàng tìm người để mua 07 căn nhà này có tiền trả Ngân hàng nhưng phía Ngân hàng cũng không tìm được người mua. Trường hợp buộc phát mãi tài sản thì bà T2, ông G cùng Công ty M và Ngân hàng sẽ trao đổi để thực hiện theo quy định;

Bà T2, ông G mong muốn Ngân hàng cho thêm thời gian để chờ cho cơ quan Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận 07 căn nhà thì bà T2, ông G sẽ tranh thủ bán trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp không bán được thì bà T2, ông G cũng đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận.

**. Người liên quan Công ty cổ phần T4 có đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Đình Quốc Đ trình bày:*

Công ty cổ phần T4 kinh doanh các dự án liên quan bất động sản thì ông G, bà T2 có ký kết với Công ty tôi để mua 07 căn nhà theo phương thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK 10-1B/HĐMB/ME6KOVI ngày 18/4/2022 đối với các căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-1B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-2B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-3B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-4B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-3A, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-4A và căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-5A, chi phí mỗi căn trên 2 tỷ đồng.

Chính sách kinh doanh của Công ty là khách hàng mua sẽ thanh toán trước 15% giá trị tài sản, còn lại thì Ngân hàng cho vay sẽ thay người vay giải ngân để thanh toán 85% giá trị tài sản còn lại nên trong vụ này thì giữa Công ty với ông G, bà T2 và phía Ngân hàng có thỏa thuận 3 bên, cụ thể ông G, bà T2 thanh toán 15 % giá trị tài sản lúc ký hợp đồng mua nhà, còn lại 85% Ngân hàng Đ1 sẽ giải ngân số tiền cho vay cho ông G, bà T2 và đóng thay cho ông G, bà T2 khoản tiền mua nhà. Như vậy đến nay ông G, bà T2 đã thanh toán xong 95% giá trị hợp đồng khi mua 07 căn nhà nêu trên cho Công ty. Còn lại 5% ông G, bà T2 sẽ thanh toán khi cấp sổ.

Việc ông G, bà T2 đem các tài sản mua của Công ty cổ phần T4 thế chấp cho Ngân hàng thì Công ty cổ phần T4 biết vì lúc Ngân hàng cho ông G, bà T2 vay thì Ngân hàng có thỏa thuận sẽ giải ngân số tiền 85% cho ông G bà T2 để trả thay ông G bà T2 tiền mua nhà. Đồng thời khi Ngân hàng đã giải ngân xong số tiền 85% giá trị 07 căn nhà thì Công ty cổ phần T4 cũng đã bàn giao số căn nhà này cho ông G, bà T2.

Các căn nhà Công ty cổ phần T4 bán cho ông G, bà T2 thì chưa được cấp giấy chứng nhận.Trách nhiệm thực hiện việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận là của Công ty cổ phần T4. Lý do đến nay mặc dù Công ty cổ phần T4 đã bàn giao các căn nhà cho ông G, bà T2 và đã tiến hành thủ tục cấp sổ cho các căn nhà nhưng chưa được cấp giấy vì thanh tra chính phủ trước đây có thanh ra các dự án tại Cần Thơ nên cơ quan chức năng chưa cấp giấy được. Nay phía Công ty cổ phần T4 sẽ không cung cấp được cho Tòa án hồ sơ cấp sổ các căn nhà vì cơ quan có thẩm quyền không cung cấp cho Công ty cổ phần T4.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông G, bà T2 trả khoản nợ vay và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì phía Công ty cổ phần T4 cũng không có ý kiến hoặc yêu cầu gì. Trường hợp buộc phát mãi các căn nhà thì Công ty cổ phần T4 sẽ phối hợp với Ngân hàng để đảm bảo việc phát mãi tài sản đúng quy định. Sau này ai mua được các căn nhà này thì sẽ trả thay cho ông G, bà T2 5% giá trị còn lại nên trong vụ án này Công ty cổ phần T4 không có yêu cầu gì với Ngân hàng và ông G, bà T2.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DS-ST, ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - tỉnh Đồng Tháp đã Quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 157, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Căn cứ Điều 26 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1.

Buộc bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng khoản tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 10/9/2025 là 19.395.384.560 đồng (Mười chín tỷ, ba trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi bốn ngàn, năm trăm sáu mươi đồng (trong đó nợ gốc: 14.435.615.088 đồng. Nợ lãi trong hạn 4.062.262.244 đồng và 897.507.228 đồng nợ lãi quá hạn)). Bà T2, ông G có

trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết đối với các tài sản là 07 căn nhà theo phương thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai gồm:

Tài sản 01: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/01 ngày 11/07/2022; Số LK10-1B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-1B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 02: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/02 ngày 11/07/2022; Số LK10-2B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-2B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 03: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/03 ngày 11/07/2022, Số LK10-3B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-3B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 04: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/04 ngày 11/07/2022, Số LK10-4B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-4B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 05: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/05 ngày 11/07/2022, Số LK10-3A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-3A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 06: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/06 ngày 11/07/2022, Số LK10-4A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-4A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 07: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/07 ngày 11/07/2022, Số LK10-5A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-5A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Nếu số tiền thu được từ bán tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 thì bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G phải chịu 3.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đã tạm ứng và chi xong nên bà T2, ông G có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G phải chịu 127.395.384 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.697.088 đồng theo biên lai thu số 0027161 ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 26/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T4 kháng cáo với nội dung: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm: Ghi nhận đúng bản chất tài sản đảm bảo là các bất động sản hình thành trong tương lai; Người trúng thầu đấu giá khi phát mãi tài sản sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5% giá trị hợp đồng và chi phí cấp giấy chứng nhận cho Công ty cổ phần T4.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Công ty cổ phần T4 có văn bản xin xét xử vắng mặt và có văn bản vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm: Ghi nhận đúng bản chất tài sản đảm bảo là các bất động sản hình thành trong tương lai; Người trúng thầu đấu giá khi phát mãi tài sản sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5% giá trị hợp đồng và chi phí cấp giấy chứng nhận cho Công ty cổ phần T4.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Hồng H1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T4, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bản án dân sự sơ thẩm tuyên chưa chính xác về phần xử lý tài sản thế chấp nên đề nghị điều chỉnh cho phù hợp;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu của người kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp tài sản" được quy định tại Điều 463 và Điều 317 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của Công ty cổ phần T4 và biên lai nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm thì Công ty cổ phần T4 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Người kháng cáo có văn bản xin vắng mặt; Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Bị đơn đã được tiếp tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T4, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời trình bày, chứng cứ do đương sự cung cấp có trong hồ sơ đã xác định: Ngày 11/7/2022 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh T5 đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2218900184/HDTD/HMK-NNT ngày 11/07/2022 với bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G, nội dung chính như sau: Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của Ngày giải ngân đến ngày 15/07/2042;

Ngân hàng đã giải ngân cho bà T2, ông G đủ số tiền 15.000.000.000 đồng vào ngày 15/07/2022 theo Khế ước nhận nợ số REF2218900184 bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 11100001203143 của Công ty cổ phần T4 tại S1 - Chi nhánh T5 trên cơ sở thỏa thuận giữa 03 bên là Ngân hàng, Công ty và bà T2, ông G;

Căn cứ bản tự khai ngày 10/4/2024, ông Nguyễn Văn G thì ngày 11/7/2022, ông G và vợ ông là bà Nguyễn Ngọc T2 có vay vốn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh T5, số tiền vay là 15 tỷ đồng, thời hạn vay

ngày 15/7/2022 đến 15/07/2042. Vợ chồng ông đã sử dụng tiền vay 15 tỷ đồng để mua 7 căn nhà phố của Công ty cổ phần T4. Ông đồng ý trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1. Vợ chồng ông đang rao bán 07 căn nhà của dự án nhưng chưa bán được nên chưa có khả năng trả nợ cho Ngân hàng;

Căn cứ vào lời trình bày của đại diện Công ty cổ phần T4 cũng xác định số tiền 15.000.000.000 đồng mà bà T2, ông G vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đã được Ngân hàng giải ngân và chuyển khoản vào tài sản của Công ty cổ phần T4 để thanh toán khoản tiền mà bà T2, ông G mua 07 căn nhà;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Ngọc T2 đã không thực hiện trả nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2218900184/HDTD/HMK-NNT ngày 11/07/2022;

Ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Ngọc T2 đã vi phạm thời hạn trả tiền gốc và lãi, cụ thể: Theo nội dung trong khế ước nhận nợ ngày 15/7/2022 thỏa thuận kỳ trả nợ gốc: Bên vay phải trả nợ gốc cho S theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên ngày 15/8/2022, tổng cộng gồm 240 kỳ. Số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 62.500.000 đồng. Trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho S1 theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15. Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 15/8/2022. Bà T2, ông G đã vi phạm thời hạn trả vốn và lãi từ ngày 16/5/2023 theo bảng kê gốc-lãi ngày 10/9/2025 mà Ngân hàng nộp cho Tòa án thì tính đến ngày 10/9/2025 bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G đã trả cho Ngân hàng số tiền 564.384.912 đồng nợ gốc và 1.530.542.170 đồng nợ lãi còn nợ Ngân hàng số tiền sau:

Nợ gốc: 14.435.615.088 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.062.262.244 đồng; Nợ lãi quá hạn: 897.507.228 đồng; Tổng: 19.395.384.560 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1, buộc bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng khoản tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 10/9/2025 là 19.395.384.560 đồng (trong đó nợ gốc: 14.435.615.088 đồng. Nợ lãi trong hạn 4.062.262.244 đồng và 897.507.228 đồng nợ lãi quá hạn). Bà T2, ông G có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp.

Để đảm bảo khoản vay trên thì ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Ngọc T2 có thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/01 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/02 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/03 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/04 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/05 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/06 ngày 11/07/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/07 ngày 11/07/2022 gồm: 07 căn nhà mua của Công ty cổ phần T4 theo phương thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK 10-

1B/HĐMB/ME6KOVI ngày 18/4/2022 đối với các căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-1B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-2B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-3B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-4B, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-3A, căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-4A và căn nhà ở Block LK10, Mã nền LK10-5A,

Việc thế chấp tài sản có sự thỏa thuận 03 bên là Ngân hàng, Công ty với bà T2, ông G, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên hợp đồng thế chấp giữa các bên có hiệu lực pháp luật;

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ ngày 12/6/2024 thì 07 căn nhà hiện đang thế chấp tại Ngân hàng tại thời điểm thẩm định nhà đóng cửa nên không xác định được kết cấu, hiện trạng và không xác định được người đang trực tiếp sử dụng các tài sản nêu trên. Trong khi đại diện phía Công ty và đại diện phía bà T2, ông G đều xác định 07 căn nhà này thì Công ty đã giao cho bà T2, ông G xong;

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 yêu cầu trong trường hợp bà T2, ông G không trả tiền cho Ngân hàng hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi các căn nhà để đảm bảo thu hồi nợ.

Bên phía bị đơn cũng xác định trường hợp không trả nợ cho Ngân hàng thì ông G, bà T2 cũng đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận. Còn phía Ngân hàng cũng thống nhất việc phát mãi theo luật định.

Hiện tại, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Ngọc T2 không trả nợ nên việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ;

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 về việc xử lý tài sản thế chấp là phù hợp.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T4 kháng cáo với nội dung là sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm: Ghi nhận đúng bản chất tài sản đảm bảo là các bất động sản hình thành trong tương lai; Người trúng thầu đấu giá khi phát mãi tài sản sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5% giá trị hợp đồng và chi phí cấp giấy chứng nhận cho Công ty cổ phần T4, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Yêu cầu kháng cáo trên được xem là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại giai đoạn sơ thẩm Công ty cổ phần T4 không có yêu cầu và Tòa án không có thụ lý tại giai đoạn sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì thế Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T4, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4]. Những thiếu sót tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

Tại phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên về việc ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Ngọc T2 tiếp tục chịu lãi suất phát sinh và xử lý tài sản thế chấp nhưng chưa rõ ràng, cần điều chỉnh cho phù hợp.

[5]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử;

[6]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm số 70/2025/DS-ST, ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng các điều 292, 293, 294, 302, 317, 320, 463, 466 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng 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; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T4.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST, ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - tỉnh Đồng Tháp;

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1;

Buộc bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 10/9/2025 là 19.395.384.560 đồng (mười chín tỷ, ba trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi bốn ngàn, năm trăm sáu mươi đồng) (Trong đó: Nợ gốc: 14.435.615.088 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.062.262.244 đồng và 897.507.228 đồng nợ lãi quá hạn).

Nếu bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số REF2218900184/HDTD/HMK-NNT ngày 11/07/2022 trên số dư nợ gốc cho đến khi trả xong nợ, tính từ ngày 11/9/2025.

Trong trường hợp bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 thì toàn bộ tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp gồm:

Tài sản 01: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/01 ngày 11/07/2022; Số LK10-1B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày

18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-1B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 02: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/02 ngày 11/07/2022; Số LK10-2B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-2B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Tài sản 03: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/03 ngày 11/07/2022, Số LK10-3B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-3B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Tài sản 04: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/04 ngày 11/07/2022, Số LK10-4B/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-4B thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Tài sản 05: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/05 ngày 11/07/2022, Số LK10-3A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-3A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Tài sản 06: Theo Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/06 ngày 11/07/2022, Số LK10-4A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-4A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ.

Tài sản 07: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số REF2218900184/HDTC/HMK-NNT/07 ngày 11/07/2022, Số LK10-5A/HĐMB/MEKOVI giữa Công ty cổ phần T4 và Bà Nguyễn Ngọc T2 ký ngày 18/04/2022, đối với nhà ở: Block LK10, mã nền LK10-5A thuộc Dự án mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp chợ T6 hiện hữu (giai đoạn 2), huyện T, thành phố Cần Thơ;

Được xử lý kê biên, bán đấu giá tại giai đoạn thi hành án để đảm bảo thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 thì bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn G vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1.

1.2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 số tiền 3.000.000 đồng.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn G phải chịu 127.395.384 đồng (một trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm ngàn, ba trăm tám mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 61.697.088 đồng (sáu mươi mốt triệu, sáu trăm chín mươi bảy ngàn, không trăm tám mươi tám đồng) theo biên lai thu số 0027161 ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T4 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà Công ty cổ phần T4 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011991 ngày 30/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***. Nơi nhận**:*
- TPTTANDTC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 8 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu