| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN BÌNH CHÁNH**<br>**TP. HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 287/2025/DS-ST
Ngày: 22-4-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;
tranh chấp hợp đồng tín dụng;

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Chiến

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Văn Tuyền.
2. Bà Nguyễn Ngọc Thủy.

***- Thư ký phiên tòa****:* Bà Nguyễn Thị Thu – *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.*

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2025 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 753/2023/DSST ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2025/QĐXXST-DS, ngày 24/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 159/2025/QĐST-DS ngày 24/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn VT; Sinh năm: 1979 và bà Nguyễn Thị TT; Sinh năm: 1984; Cùng địa chỉ: 442/32 Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

Bị đơn: Ông Đặng HV và bà Khổng Thị T
Cùng địa chỉ: F1/16/38 Ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có yêu cầu độc lập: Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh Sài Gòn. Địa chỉ: 271 An Dương Vương, phường 3, Quận 5, TP.HCM. Đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Thanh Thảo, sinh năm 2002; ông Nguyễn Anh Hào; bà Hà Thị Việt Trinh. Địa chỉ: 271 An Dương Vương, phường 3, Quận 5, TP.HCM.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm - nguyên đơn ông Nguyễn VT và bà Nguyễn Thị TT trình bày:***

Ông Nguyễn VT và bà Nguyễn Thị TT là chủ sử dụng thửa đất diện tích: 127.2 $m^2$ , thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ số: 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL091649, số vào sổ cấp GCN: CS10405 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/05/2018. Tài sản gắn liền với đất: Không có tài sản trên đất

Nguồn gốc thửa đất này là do ông Tuấn, bà Thủy nhận chuyển nhượng vào ngày 25/09/2023, từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất này thì ông Tuấn, bà Thủy quản lý, sử

dụng đến nay. Tuy nhiên gần đây ông Tuấn, bà Thủy có nhu cầu xin phép xây dựng nên đã yêu cầu Công Ty Cổ Phần Kiến Trúc và BĐS An Phú xuống định vị lại ranh mốc thửa đất để hoàn thiện xin phép xây dựng. Tuy nhiên. Sau khi đo đạc, định vị thì Công Ty Đo Đạc thông báo với ông Tuấn, bà Thủy là nhà số: F1/16/38, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, có hành vi lấn chiếm một phần thửa đất của tôi, cụ thể:

- Tại mốc tọa độ số A6 và A7 theo Giấy chứng nhận: Lấn 2.70 mét; Tổng diện tích lấn chiếm khoảng: 15,10 $m^2$ cụ thể chủ nhà số: F1/16/38, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất của ông Tuấn, bà Thủy. Sau khi phát hiện việc lấn chiếm này thì ông Tuấn, bà Thủy đã trao đổi với ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T. Tuy nhiên chủ nhà này đã không hợp tác. ông Tuấn, bà Thủy đã gửi đơn xin hòa giải lần 1 ngày 10/11/2023 và đơn hòa giải lần 2 ngày 01/12/2023 lên Ủy Ban Nhân Dân xã Vĩnh Lộc B . Tuy nhiên, hai lần hòa giải đều không thống nhất được phương án giải quyết. Ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T có hành vi lấn chiếm đất của ông Tuấn, bà Thủy diện tích khoảng 12,5 $m^2$ đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tuấn, bà Thủy. Nay ông Tuấn, bà Thủy đề nghị Tòa Án Nhân Dân Huyện Bình Chánh tiến hành khởi kiện với các nôi dung sau đây:

- Buộc ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đã lấn chiếm đất là 12,5 $m^2$, tại vị trí ký hiệu số (5) và (6) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 17/7/2024. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đặng HV vắng mặt và có bản tự khai trình bày: Vào năm 2022 ông mua căn nhà số F1/16/38 Ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh, diện tích 164.2 $m^2$, thửa 645, tờ bản đồ 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Vũ sử dụng đúng diện tích đất được công nhận, không lấn chiếm đất của ai; nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông trả phần đất lấn chiếm thì ông không đồng ý, vì ông không lấn chiếm. Ông Vũ đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam trình bày:**

***1. Khoản cấp tín dụng:***

***a) Khoản vay mua bất động sản***

- Ngày 13/07/2022, Ông Đặng HV và vợ là Bà Khổng Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số 69/2022/17794592/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, khoản cấp tín dụng như sau :
- Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng chẵn).Thời hạn vay: 360 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tọa lạc F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14/07/2022, BIDV đã giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng chẵn).
- Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Vũ/Bà T không thanh toán đầy đủ, đến hạn Ông Vũ/Bà T đã trả được 152.900.000 đồng. Sau đó, Ông Vũ/Bà T đã không T tục trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn cho hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng. Đến thời điểm 22/4/2025, tổng số dư nợ của khoản vay mua bất động sản tạm tính là 5.653.171.284 đồng, cụ thể như sau :

+ Nợ gốc: 4.847.100.000 đồng; Lãi: 794.322.511 đồng; Lãi phạt: 11.748.773 đồng

***b) Khoản vay thẻ tín dụng:***

- Ngày 09/09/2022, Ông Đặng HV có đơn đề nghị phát hành và sử dụng thẻ tín dụng gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức tín dụng thẻ là 50.000.000 đồng (bằng chữ: năm mươi triệu đồng). Cùng ngày 09/09/2022, BIDV đã phê duyệt cấp hạn mức thẻ tín dụng 50.000.000 đồng(bằng chữ: năm mươi triệu đồng) cho ông Vũ theo phần duyệt số hợp đồng số 133/2022/17794592/TTD. Ông Vũ đã không trả

nợ đúng, đủ và khoản vay đã chuyển nợ xấu. Đến thời điểm 22/4/2025, tổng số dư nợ của khoản vay thẻ tín dụng tạm tính là 55.897.156 đồng, cụ thể như sau:

Nợ: 55.251.184 đồng. Lãi: 645.972 đồng.

***2. Tài sản bảo đảm:***

Để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ vay vốn của khoản cấp tín dụng nêu trên, Ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T đã thế chấp "Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 645, tờ bản đồ số 80, địa chỉ F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE173446 số vào sổ cấp GCN số CS 13265 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2022, cập nhật cho ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T ngày 21/07/2022" cho BIDV. BIDV và Ông Đặng HV và vợ là Bà Khổng Thị T đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 83/2022/17794592/HĐBĐ ngày 22/7/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ theo số công chứng 023427 ngày 22/7/2022 và đã được đăng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh chứng nhận thành công lúc 14h00 ngày 22/07/2022.

***3. Quá trình xử lý nợ***

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 69/2022/17794592/HĐTD ngày 13/07/2022, Ông Vũ/Bà T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ cho BIDV. Kể từ ngày khoản cấp tín dụng phát sinh nợ quá hạn, BIDV đã liên tục nhắc nợ, đôn đốc Ông Vũ/Bà T thực hiện nghĩa vụ. Ông Vũ/Bà T đã nhiều lần cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ nhưng vẫn chây ì, cố tình không trả nợ đúng hạn. Đến thời điểm hiện tại, khoản cấp tín dụng đã chuyển nợ xấu. Thông tin số dư nợ tạm tính đến ngày 22/4/2025 đã được nêu tại mục 1 của phần này. Ông Vũ/Bà T vừa là khách hàng vay và đồng thời cũng là Bên thế chấp nên BIDV đã liên tục yêu cầu Ông Vũ/Bà T thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp theo đúng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 83/2022/17794592/HĐBĐ ngày 22/7/2022. Tuy nhiên, Bên thế chấp luôn trốn tránh nghĩa vụ, không hợp tác và cố ý không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ đã thỏa thuận.

**I. Yêu cầu độc lập:**

Từ những nội dung đã trình bày, Tôi yêu cầu Quý Toà án giải quyết những vấn đề sau đây đối với nguyên đơn, bị đơn**:**

**(i) Thứ nhất:** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn (Ông Nguyễn VT, Bà Nguyễn Thị TT) và công nhận hiệu lực toàn bộ của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 83/2022/17794592/HĐBĐ ngày 22/7/2022.

**(ii) Thứ hai :** Buộc Bên vay là Ông Đặng HV và vợ là Bà Khổng Thị T có nghĩa vụ thanh toán nợ cho BIDV toàn bộ số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 22/4/2025 là 5.709.158.440 đồng, chi tiết như sau:

Về khoản vay mua bất động sản: tổng số dư nợ tạm tính là 5.653.171.284 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 4.847.100.000 đồng; Lãi: 794.322.511 đồng; Lãi phạt: 11.748.773 đồng.

Về khoản vay thẻ tín dụng: tổng số dư nợ tạm tính là 55.897.156 đồng, cụ thể như sau: Nợ: 55.251.184 đồng. Lãi: 645.972 đồng

Trả một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày phát sinh nợ lãi quá hạn chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ.

**(iii) Thứ ba :** Trường hợp Ông Đặng HV và vợ là Bà Khổng Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho BIDV thì BIDV được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mãi Tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại

thửa 645, tờ bản đồ số 80, địa chỉ F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE173446 số vào sổ cấp GCN số CS 13265 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2022, cập nhật cho Ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T ngày 21/07/2022.

**(iv) Thứ tư:** Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông Đặng HV và vợ là Bà Khổng Thị T đối với BIDV. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho BIDV thì Ông Đặng HV và vợ là Bà Khổng Thị T vẫn phải T tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BIDV cho đến khi tất toán khoản vay.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh 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:***

Đề nghị tạm dừng phiên tòa để hỏi ý kiến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho các đương sự. Xác minh làm rõ hiện ai đang cư trú trong căn nhà nêu trên.

## 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 huyện Bình Chánh 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:

Nguyên đơn ông Nguyễn VT và bà Nguyễn Thị TT khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đặng HV và bà Khổng Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tại đơn khởi kiện ngày 05/12/2023 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 15.1m$^2$ tại thửa 644 tờ bản đồ số 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu: Buộc ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại diện tích lấn chiếm là 12,5 m$^2$, tại vị trí ký hiệu số (5) và (6) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 17/7/2024. Tương ứng với vị trí ký hiệu số (5) và (6) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 30/10/2024

[3.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL091649, số vào sổ cấp GCN: CS10405 Do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/05/2018 cập nhật ngày 25/9/2023, thì ông Tuấn và bà Thủy được công nhận phần đất diện tích: 127.2 m$^2$ , thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ số: 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

[3.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DE 173446, số vào sổ cấp GCN: CS13265 Do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2022, cập nhật ngày 21/7/2022, thì ông Vũ và bà T được công nhận phần đất diện tích: 164.2 m$^2$ , thuộc thửa đất số 645, tờ bản đồ số: 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

[3.3]. Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; mã số 0100150619-069; cấp lần đầu ngày

16/10/2002; đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 27/01/2022 do Sở kế hoạc và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

[3.4] Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/7/2024 theo sự hướng dẫn của nguyên đơn.

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/10/2024 theo sự hướng dẫn của bị đơn.

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/11/2024 .

Thể hiện phần đất tại vị trí ký hiệu là (5) và (6) có tổng diện tích là 12.5 $m^2$ thuộc thửa 644, tờ bản đồ số 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh. Phần đất tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị TT và ông Nguyễn VT.

[3.4] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của nguyên đơn và bị đơn; căn cứ vào bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành Phố Hồ Chí Minh lập thì có cơ sở xác định bị đơn ông Đặng HV và bà Khổng Thị T có công trình xây dựng sang phần đất của ông Tuấn, bà Thủy là 12.5 $m^2$ thuộc thửa 644, tờ bản đồ số 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (theo tài liệu năm 2006); được thể hiện trên các bản vẽ tại vị trí ký hiệu là (5) và (6).

[4] Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 019/2024/1409753/HCM, ngày 30/12/2024 của công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn thì phần đất tranh chấp được thể hiện trên bản vẽ tại vị trí ký hiệu là (5) và (6) thuộc thửa 644, tờ bản đồ số 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh có giá là 33.067.000 đồng/$m^2$.

Phần đất tranh chấp có giá trị 12.5 $m^2$ x 33.067.000 đồng = 413.337.500 đồng.

[5]. Căn Căn cứ chứng thư giám định xây dựng số 019/2024/1610108/HCM, ngày 07/01/2025 của công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn với nội dung:

*"VI. KẾT QUẢ CỦA CƠ QUAN GIÁM ĐỊNH:*

*1. Đề xuất biện pháp khắc phục:*

*Dựa trên cơ sở hiện trạng thực tế tại nhà số F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Tp.HCM và đối chiếu theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 373:2006, để đảm bảo an toàn cho người sử dụng, giám định viên Sagonap đề xuất biện pháp tháo dỡ, sửa chữa, gia cố một phần công trình xây dựng (12,5 m²) như sau:*

*• Tại thời điểm theo Quyết định trưng cầu giám định của Tòa án số 3/2024/QĐ-TCGĐ ngày 18/11/2024, thì do một phần CTXD là 12,5 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh, ngày 30/10/2024* ***đã xác định diện tích thi công không ảnh hưởng đến kết cấu chính chung toàn bộ căn nhà số F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Tp.HCM, hoàn toàn có thể tháo dỡ và gia cố, sửa chữa lại để đảm bảo cho người sử dụng bình thường****.*

*• Biện pháp tháo dỡ, gia cố, sửa chữa trả lại cho người sử dụng căn nhà số F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Tp.HCM. Giám định viên Sagonap đề xuất như sau, mời các đơn vị, công ty xây dựng có đủ năng lực, pháp lý, thiết bị chuyên dùng, chuyên môn để thi công tháo dỡ, sửa chữa, gia cố lại căn nhà số F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Tp.HCM được kiên cố, ổn định an toàn cho người sử dụng". Tổng hợp dự toán, hạng mục thóa dỡ, sửa chữa, gia cố là: 428.467.000 đồng*

Như vậy, công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp hoàn toàn có thể được tháo dỡ mà không ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà; Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần đất diện tích 12.5 $m^2$ thể hiện trên bản vẽ tại vị trí ký hiệu là (5) và (6) thuộc thửa 644, tờ bản đồ số 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Từ những phân tích, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Đặng HV và bà Khổng Thị T tháo dỡ công trình xây dựng và trả cho ông Nguyễn VT và bà Nguyễn Thị TT phần đất diện tích 12.5 $m^2$, tại vị trí ký hiệu là (5) và (6) trên bản vẽ; thuộc thửa 644, tờ bản đồ số 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh.

[7] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam;

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-chi nhánh Sài Gòn, được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; mã số 0100150619-069; đăng ký lần đầu ngày 16/10/2002; đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 27/01/2022; do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Có chức năng cho vay tín dụng.

[7.1]. Ngày 13/07/2022, ông Đặng HV và vợ là bà Khổng Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số 69/2022/17794592/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cấp tín dụng: Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng chẵn). Thời hạn vay: 360 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tọa lạc F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/07/2022, BIDV đã giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng chẵn). Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Vũ/Bà T không thanh toán đầy đủ, đến hạn ông Vũ/Bà T đã trả được 152.900.000 đồng. Sau đó, ông Vũ/Bà T đã không T tục trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn cho hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng. Đến thời điểm 22/4/2025, tổng số dư nợ của khoản vay mua bất động sản tạm tính là 5.653.171.284 đồng, cụ thể: Nợ gốc:4.847.100.000 đồng; Lãi: 794.322.511 đồng; Lãi phạt: 11.748.773 đồng.

[7.2]. Ngày 09/09/2022, Ông Đặng HV có đơn đề nghị phát hành và sử dụng thẻ tín dụng gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức tín dụng thẻ là 50.000.000 đồng ( bằng chữ: năm mươi triệu đồng). Cùng ngày 09/09/2022, BIDV đã phê duyệt cấp hạn mức thẻ tín dụng 50.000.000 đồng (bằng chữ: năm mươi triệu đồng) cho ông Vũ theo phần duyệt số hợp đồng số 133/2022/17794592/TTD. Ông Vũ đã không trả nợ đúng, đủ và khoản vay đã chuyển nợ xấu. Đến thời điểm 22/4/2025, tổng số dư nợ của khoản vay thẻ tín dụng tạm tính là 55.897.156 đồng, cụ thể như sau: Nợ: 55.251.184 đồng. Lãi: 645.972 đồng

[7.3]. Xét tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thẻ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về nội dung và hình thức của Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thẻ tín dụng giữa các bên đã tuân thủ đúng các quy định tại Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015, người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định pháp luật nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[7.4]. 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 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 nhà nước Việt Nam 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.

[7.5]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên, có cơ sở xác định ông Vũ và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Buộc ông Vũ và bà T thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 22/4/2025 là:

Hợp đồng tín dụng số 69/2022/17794592/HĐTD, ngày 13/7/2022 là: 5.653.171.284 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 4.847.100.000 đồng; Lãi: 794.322.511 đồng; Lãi phạt: 11.748.773 đồng.

Hợp đồng số 133/2022/17794592/TTD, ngày 09/9/2022 là: 55.897.156 đồng, cụ thể như sau: Nợ: 55.251.184 đồng. Lãi: 645.972 đồng

+Tổng số tiền ông Vũ và bà T phải thanh toán là 5.709.158.440 đồng.

[7.6]. Đối với yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ vay vốn của khoản cấp tín dụng nêu trên, Ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T đã thế chấp "Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 645, tờ bản đồ số 80, địa chỉ F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE173446 số vào sổ cấp GCN số CS 13265 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2022, cập nhật cho Ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T ngày 21/07/2022" cho BIDV. BIDV và ông Đặng HV và vợ là bà Khổng Thị T đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 83/2022/17794592/HĐBĐ ngày 22/7/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ theo số công chứng 023427 ngày 22/7/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh chứng nhận ngày 22/07/2022.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền về tài sản nêu trên thì trường hợp ông Vũ, bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên thì BIDV được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Việc thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện và phù hợp pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7.7]. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho BIDV thì ông Đặng HV và vợ là bà Khổng Thị T vẫn phải T tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BIDV cho đến khi tất toán khoản vay.

[8] . Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán thì: Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày T theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định, thẩm định giá. Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[10]. Các đương sự được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp T cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, đã tự từ bỏ quyền được

chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[11] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị tạm dừng phiên tòa để hỏi ý kiến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho các đương sự. Xác minh làm rõ hiện ai đang cư trú trong căn nhà nêu trên.

Xét thấy; Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo đúng quy định pháp luật; thể hiện việc cấp giấy là đúng.

Căn cứ vào các bản vẽ, áp ranh do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thì không có sự chồng lấn ranh, chỉ có sự chồng lấn công trình xây dựng, cụ thể là bị đơn xây dựng lấn sang phần đất của nguyên đơn; các chứng cứ đã thể hiện rõ nên không cần thiết phải hỏi ý kiến cơ quan cấp giấy.

Tại các buổi xem xét thẩm định (02 lần thẩm định và 01 lần định giá), thì chỉ có ông Vũ có mặt tiến hành chỉ ranh đất (01 lần), còn lại thể hiện nhà đóng của; trong nhà không có ai; Tòa án đã tiến hành xác minh nhiều lần nhưng không có văn bản trả lời; mặt khác căn nhà nêu trên là của bị đơn ông Vũ và bà T; bị đơn phải chịu trách nhiệm đối với yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ngoài ra không có ai khác phải chịu trách nhiệm chung với bị đơn; nên việc xác minh có những ai ở trong căn nhà nêu trên cũng chỉ kéo dài thời gian, gây tốn kém nhưng không thay đổi được bản chất vấn đề.

Mặt khác, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024 ông Đặng HV khai và xác nhận với nội dung: Căn nhà F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh hiện nay do ông Vũ và bà T đang quản lý, sử dụng. Do đó, không cần thiết phải tiến hành xác minh thêm.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn, người có yêu cầu độc lập được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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;

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158 và Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự.

Khoản 24 Điều 3; Các Điều 12, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013

Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán

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;

**Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Đặng HV và bà Khổng Thị T tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần đất có diện tích 12.5m$^2$ thuộc thửa 644, tờ bản đồ số 80, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (TL.2006). Thể hiện phần đất tại vị trí ký hiệu là (5) và (6) theo bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/11/2024 cho ông Nguyễn VT và bà Nguyễn Thị TT.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2.1.Buộc ông Đặng HV và bà Khổng Thị T trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 22/4/2025 là 5.709.158.440 (Năm tỷ, bảy trăm lẻ chín triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm bốn mươi) đồng; cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 69/2022/17794592/HĐTD, ngày 13/7/2022 là: 5.653.171.284 (Năm tỷ, sáu trăm năm mươi ba triệu, một trăm bảy mươi mốt nghìn, hai trăm tám mươi tư) đồng, cụ thể: Nợ gốc: 4.847.100.000 đồng; Lãi: 794.322.511 đồng; Lãi phạt: 11.748.773 đồng.

Hợp đồng số 133/2022/17794592/TTD, ngày 09/9/2022 là: 55.897.156 (Năm mươi năm triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi sáu) đồng, cụ thể như sau: Nợ: 55.251.184 đồng. Lãi: 645.972 đồng

2.2. Kể từ ngày T theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Trường hợp ông Đặng HV và bà Khổng Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả tiền thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ; tài sản là "Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 645, tờ bản đồ số 80, địa chỉ F1/16/38 ấp 6A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE173446 số vào sổ cấp GCN số CS 13265 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2022, cập nhật cho ông Đặng HV và Bà Khổng Thị T ngày 21/07/2022". Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 83/2022/17794592/HĐBĐ ngày 22/7/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ theo số công chứng 023427 ngày 22/7/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh chứng nhận ngày 22/07/2022.

2.4. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam thì ông Đặng HV và bà Khổng Thị T vẫn phải T tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2.5. Ngay sau khi ông Đặng HV và bà Khổng Thị T hoàn tất nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phải hoàn trả cho bị đơn các giấy tờ bản chính đối với tài sản thế chấp.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đặng HV và bà Khổng Thị T hoàn trả cho ông Nguyễn VT và bà Nguyễn Thị TT số tiền chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ , thẩm định và thẩm định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng trước là

46.065.213 (Bốn mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, hai trăm mười ba) đồng.

4/.Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại có quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 ông Đặng HV và bà Khổng Thị T chịu án phí đối với tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

6.2 ông Đặng HV và bà Khổng Thị T chịu án phí đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng là 113.709.158 (Một trăm mười ba triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn, một trăm năm mươi tám) đồng.

6.3. Hoàn trả cho ông Nguyễn VT và bà Nguyễn Thị TT số tiền tạm ứng án phí 11.060.000 (Mười một triệu, không trăm sáu mươi nghìn) đồng; theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020949, ngày 15/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

6.4. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 56.777.988 (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi tám) đồng; theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0051611, ngày 23/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

7/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

8/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***
- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện BC;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

2AAKKBM*hhdcae+ **Vũ Ngọc Chiến**