TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 136/2025/DS-ST
Ngày: 21-11-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Luận;

Bà Lương Thị Anh Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Lê Bình Nguyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26-9-2025, ngày 24-10-2025 và ngày 21-11-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp (Trụ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 244/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 236/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 23/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H (H4).

Địa chỉ trước đây: 25 Bis N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ hiện nay: 25 Bis N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố H (H4): Ông Nguyễn Hữu Đ, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu Đ: Ông Phạm Thiện H, chức vụ: Giám đốc chi nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thiện H: Ông Nguyễn Thái B, chức vụ: Giám đốc – H4 và chị Phan Thị Thanh T, chức vụ: Chuyên viên QHKH-HDBANK Hồng ngự.

- *Bị đơn:*

1/ Phan Văn H1, sinh năm 1971.

2/ Bùi Thị H2, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ trước đây: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Cùng địa chỉ hiện nay: Ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Nguyễn Minh T1, sinh năm 1990.

Địa chỉ trước đây: Ấp Thị, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Ấp Thị, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Phan Văn Ú, sinh năm 1987.

3/ Phan Văn Đ1, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ trước đây: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Cùng địa chỉ hiện nay: Ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Đặng Thị L, sinh năm 1969 (Vợ ông Đ1).

5/ Phan Văn M, sinh năm 1995 (Con ông Đ1).

6/ Phan Văn C, sinh năm 1936 (Cha anh Ú).

7/ Nguyễn Thị H3, sinh năm 1940 (Mẹ anh Ú).

8/ Trần Thị K, sinh năm 1986 (Vợ anh Ú).

9/ Đào Văn Chí Đ2, sinh năm 2002 (Cháu anh Ú).

10/ Phan Thị Tú Q, sinh năm 2013 (Con anh Ú).

11/ Phan Thiên K1, sinh năm 2016 (Con anh Ú).

Người đại diện hợp pháp của cháu Q, cháu K1 là chị Trần Thị K, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

(Chị T có mặt tại phiên tòa; Anh T1, anh Ú, ông Đ1, bà L, anh M, ông C, bà H3, chị K, cháu Đ2, cháu Q, cháu K1 đều vắng mặt có đơn; Ông H1, bà H2 đều vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H là chị Phan Thị Thanh T: Ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H – Chi nhánh Đ3 – phòng gia dịch Hồng N có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 150/20PGDHN/HĐTD ngày 05-8-2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 150/20PGDHN/HĐTD/KUNN03 ngày 10-8-2022, hạn mức tín dụng là

250.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 11%/năm trên nợ gốc, mục đích vay bổ sung vốn nuôi trâu.

Khi vay ông H1 và bà H2 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ như sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 72/20PGDHN/HĐBĐ ngày 05-8-2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H với ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gồm:

Quyền sử dụng đất thửa số 2093, tờ bản đồ số 2, diện tích 400,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CV 729793 số vào sổ cấp GCN: CS04655 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-5-2020.

Quyền sử dụng đất thửa số 3086, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.040m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CV 483551 số vào sổ cấp GCN: CS04588 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22-4-2020.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 150/20PGDHN/HĐTD ngày 05-8-2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 150/20PGDHN/HĐTD/KUNN03 ngày 10-8-2022 ông H1 và bà H2 có trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H số tiền gốc 8.780đồng. Nên ông H1 và bà H2 còn nợ số tiền vay gốc là 249.998.306đồng, tiền lãi tính đến ngày 07-12-2023 là 18.002.080đồng (trong đó: lãi trong hạn 1.331.330đồng, lãi quá hạn 16.670.750 đồng), tổng cộng gốc và lãi là 268.000.386đồng.

Nay người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H là chị Phan Thị Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H số tiền gốc còn thiếu là 249.990.880 đồng, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 21-11-2025 là 118.164.300 đồng (trong đó: lãi trong hạn 1.331.330 đồng, lãi quá hạn 116.832.970đồng), tổng cộng gốc và lãi là 368.155.180 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 22-11-2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 150/20PGDHN/HĐTD ngày 05-8-2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 150/20PGDHN/HĐTD/KUNN03 ngày 10-8-2022 đến khi ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H.

Yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 72/20PGDHN/HĐBĐ ngày 05-8-2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H với ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2.

Bị đơn ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không có gửi văn bản ý kiến cho Tòa án.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T1: Vào năm 2024 anh T1 có thuê đất của ông H1 (hợp đồng miệng) không nhớ ngày, tháng chỉ nhớ năm 2024 tại thửa đất số 3086, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.040m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), thời gian thuê từ năm 2024 đến năm 2027, mỗi năm là 10.000.000 đồng, trả tiền một lần và anh T1 đã trả đủ tiền thuê xong cho ông H1.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H khởi kiện ông H1 và bà H2 và xử lý hợp đồng thế chấp trong đó có phần đất mà anh T1 đang thuê của ông H1. Do đó, anh T1 đồng ý giao trả lại đất trên cho ông H1 để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án. Đối với tiền thuê đất không yêu cầu trong vụ án này, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn Ú, ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị H3, chị Trần Thị K, cháu Đào Văn Chí Đ2, cháu Phan Thị Tú Q, cháu Phan Thiên K1: Trên phần đất tại thửa số 2093, tờ bản đồ số 2, diện tích 400,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) mà ông H1 và bà H2 thế chấp cho Ngân hàng, nhưng trên phần đất thế chấp trên có dính một gốc nhà sàn, mái tol, trụ đá nằm trên diện tích 4,3m^2; Một bụi tre; Một bụi chuối của anh Ú, ông C, bà H3, chị K, cháu Đ2, cháu Q, cháu K1 trên đất thì anh Ú, ông C, bà H3, chị K, cháu Đ2, cháu Q, cháu K1 tự nguyện tháo dở, chặt đốn và di dời để trả lại đất cho ông H1 và bà H2 để xử lý hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng theo quy định. Trong vụ án này anh Ú, ông C, bà H3, chị K, cháu Đ2, cháu Q, cháu K1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì thêm.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ1, bà Đặng Thị L, anh Phan Văn M: Trên phần đất tại thửa đất số 2093, tờ bản đồ số 2, diện tích 400,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) mà ông H1 và bà H2 thế chấp cho Ngân hàng, nhưng trên phần đất thế chấp trên có dính một gốc nhà bếp, mái tol, trụ đá nằm diện tích 3,8 m^2; Một phần liều tạm, mái tol, cột tre nằm trên diện tích 6,0m^2; Một phần chuồng heo nằm trên diện tích 14,6m^2 của ông Đ1, bà L, anh M trên đất thì

ông Đ1, bà L, anh M tự nguyện tháo dở và di dời để trả lại đất cho ông H1 và bà H2 để xử lý hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng theo quy định. Trong vụ án này ông Đ1, bà L, anh M không có yêu cầu hay tranh chấp gì thêm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp. Cùng với việc các bị đơn H1 và H2 và người liên quan là hai hộ ông Phan Văn Ú và hộ Phan Văn Đ1 không có ý kiến phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn chưa trả theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ các Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100 Luật tổ chức tín dụng. Điều 117, 119, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 385, 386, 398, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H. Ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng gốc là 249.990.880 đồng và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho khi trả xong nợ. Đồng thời công nhận hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông H1, bà H2 là hợp pháp, có đầy đủ hiệu lực pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 vắng mặt tại phiên tòa trên hai lần không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 có nghĩa vụ

liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H số tiền vay còn thiếu gốc 249.990.880 đồng, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 21-11-2025 là 118.164.300 đồng (trong đó: lãi trong hạn 1.331.330 đồng, lãi quá hạn 116.832.970 đồng), tổng cộng gốc và lãi là 368.155.180 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 22-11-2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 150/20PGDHN/HĐTD ngày 05-8-2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 150/20PGDHN/HĐTD/KUNN03 ngày 10-8-2022 đến khi ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H.

Yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 72/20PGDHN/HĐBĐ ngày 05-8-2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H với ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2.

Xét thấy: Ngày 14-11-2024, ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án với nội dung khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H như đã nêu trên nhưng ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án cũng như không phản đối gì đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H nên yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H là có đủ căn cứ để chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: *"2. 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"*.

Từ những phân tích trên chứng tỏ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H, buộc ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H số tiền vay còn thiếu gốc 249.990.880 đồng, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 21-11-2025 là 118.164.300 đồng (trong đó: lãi trong hạn 1.331.330 đồng, lãi quá hạn 116.832.970đồng), tổng cộng gốc và lãi là 368.155.180 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 22-11-2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 150/20PGDHN/HĐTD ngày 05-8-2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 150/20PGDHN/HĐTD/KUNN03 ngày 10-8-2022 đến khi ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 72/20PGDHN/HĐBĐ ngày 05-8-2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H với ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 thì các đương sự không ai tranh chấp, nên công nhận

hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 72/20PGDHN/HĐBĐ ngày 05-8-2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H với ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Minh T1 về việc giao trả lại cho ông Phan Văn H1 quyền sử dụng đất tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 3.947,1m^2, thuộc thửa đất số 116, thuộc thửa đất số 117, thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 5 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 483551, số vào sổ cấp GCN: CS04588 cấp ngày 22-4-2020), đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Phần đất thuộc thửa số 116, tờ bản đồ số 5, diện tích 706,5m^2 có vị trí như sau:

Từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 dài 20,55 m

Từ mốc 3 đến mốc 9 dài 43,89 m

Từ mốc 9 đến mốc 10 đến mốc 11 dài 11,59 m

Từ mốc 11 đến mốc 12 đến mốc 13 đến mốc 14 đến mốc 15 đến mốc 1 dài 45m

Phần đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.324,5m^2 có vị trí như sau:

Từ mốc 3 đến mốc 4 dài 30,59 m

Từ mốc 4 đến mốc 8 dài 43,59 m

Từ mốc 8 đến mốc 9 dài 29,97 m

Từ mốc 9 đến mốc 3 dài 43,89 m

Phần đất thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.916,1m^2 có vị trí như sau:

Từ mốc 4 đến mốc 5 dài 44,12 m

Từ mốc 5 đến mốc 6 dài 43,12 m

Từ mốc 6 đến mốc 7 đến mốc 8 dài 43,92 m

Từ mốc 8 đến mốc 4 dài 43,59 m

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp); Sơ đồ đo đạc ngày 22-5-2025 Chi nhánh S – Công ty TNHH H5 kèm theo).

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3086, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.040m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (hợp đồng miệng), không nhớ ngày, tháng, năm 2024 giữa anh Nguyễn Minh T1 với ông Phan Văn H1, anh T1 không yêu cầu nên không xem xét giải quyết, nếu sau này anh T1 có tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phan Văn Ú, ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị H3, chị Trần Thị K, cháu Đào Văn Chí Đ2, cháu Phan Thị Tú Q, cháu Phan Thiên K1 đồng ý chặt đốn, tháo dở, di dời bằng mọi hình thức một gốc nhà sàn, mái tol, trụ đá; Một bụi tre; Một bụi chuối ra khỏi phần đất tại thửa số 2093, tờ bản đồ số 2, diện tích

400,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (Theo diện tích đo đạc thực tế là 395,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52 và thuộc một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5) trả lại đất cho ông H1 và bà H2 để xử lý hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn Đ1, bà Đặng Thị L, anh Phan Văn M đồng ý tháo dở, di dời bằng mọi hình thức một gốc nhà bếp, mái tol, trụ đá; Một phần liều tạm, mái tol, cột tre; Một phần chuồng heo ra khỏi phần đất tại thửa số 2093, tờ bản đồ số 2, diện tích 400,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (Theo diện tích đo đạc thực tế là 395,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52 và thuộc một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5) trả lại đất cho ông H1 và bà H2 để xử lý hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng theo quy định.

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp); Sơ đồ đo đạc ngày 27-5-2025 Chi nhánh S – Công ty TNHH H5 kèm theo).

[3] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 phải có nghĩa vụ liên đới chịu 18.407.766đồng, làm tròn 18.408.000 đồng án phí.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H không phải chịu án phí nên được nhận lại 6.700.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0010390 ngày 14-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Cũ).

Anh T1, ông Đ1, bà L, anh M, anh Ú, ông C, bà H3, chị K, cháu Đ2, cháu Q, cháu K1 không phải chịu án phí.

[4] Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 phải có nghĩa vụ chịu 15.606.000đồng (Mười lăm triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 54 ngày 28-6-2025 của Chi nhánh S – Công ty TNHH H5 và phiếu chi ngày 18-3-2025, phiếu chi ngày 09-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp). Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H đã tạm ứng và đã thanh toán xong. Nên ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H chi phí xem xét, thẩm định là 15.606.000 đồng (Mười lăm triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H không phải chịu chi

phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 91, 92, 144, 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 117, 119, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 351, 352, 385, 386, 398, 463, 466, 468, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 100, Điều 103, Điều 107 và khoản 2 Điều 209 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H.

Buộc ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H số tiền vay còn thiếu gốc 249.990.880 đồng, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 21-11-2025 là 118.164.300 đồng (trong đó: lãi trong hạn 1.331.330 đồng, lãi quá hạn 116.832.970đồng), tổng cộng gốc và lãi là 368.155.180 đồng (Ba trăm sáu mươi tám triệu một trăm năm mươi lăm nghìn một trăm tám mươi đồng) và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 22-11-2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 150/20PGDHN/HĐTD ngày 05-8-2020 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 150/20PGDHN/HĐTD/KUNN03 ngày 10-8-2022 đến khi ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 72/20PGDHN/HĐBĐ ngày 05-8-2020.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Minh T1 về việc giao trả lại cho ông Phan Văn H1 quyền sử dụng đất tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 3.947,1m^2, thuộc thửa đất số 116, thuộc thửa đất số 117, thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 5 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 483551, số vào sổ cấp GCN: CS04588 cấp ngày 22-4-2020), đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Phần đất thuộc thửa số 116, tờ bản đồ số 5, diện tích 706,5m^2 có vị trí như sau:

Từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 dài 20,55 m

Từ mốc 3 đến mốc 9 dài 43,89 m

Từ mốc 9 đến mốc 10 đến mốc 11 dài 11,59 m

Từ mốc 11 đến mốc 12 đến mốc 13 đến mốc 14 đến mốc 15 đến mốc 1 dài 45m

Phần đất thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.324,5m^2 có vị trí như sau:

Từ mốc 3 đến mốc 4 dài 30,59 m

Từ mốc 4 đến mốc 8 dài 43,59 m

Từ mốc 8 đến mốc 9 dài 29,97 m

Từ mốc 9 đến mốc 3 dài 43,89 m

Phần đất thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.916,1m^2 có vị trí tứ cận như sau:

Từ mốc 4 đến mốc 5 dài 44,12 m

Từ mốc 5 đến mốc 6 dài 43,12 m

Từ mốc 6 đến mốc 7 đến mốc 8 dài 43,92m

Từ mốc 8 đến mốc 4 dài 43,5 m

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp); Sơ đồ đo đạc ngày 22-5-2025 Chi nhánh S – Công ty TNHH H5 kèm theo).

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3086, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.040m^2, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (hợp đồng miệng), không nhớ ngày, tháng, năm 2024 giữa anh Nguyễn Minh T1 với ông Phan Văn H1, anh T1 không yêu cầu nên không xem xét giải quyết, nếu sau này anh T1 có tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phan Văn Ú, ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị H3, chị Trần Thị K, cháu Đào Văn Chí Đ2, cháu Phan Thị Tú Q, cháu Phan Thiên K1 đồng ý chặt đốn, tháo dở, di dời bằng mọi hình thức một gốc nhà sàn, mái tol, trụ đá; Một bụi tre; Một bụi chuối ra khỏi phần đất tại thửa số 2093, tờ bản đồ số 2, diện tích 400,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (Theo diện tích đo đạc thực tế là 395,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52 và thuộc một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5) trả lại đất cho ông H1 và bà H2 để xử lý hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng theo quy định.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn Đ1, bà Đặng Thị L, anh Phan Văn M đồng ý tháo dở, di dời bằng mọi hình thức một gốc nhà bếp, mái tol, trụ đá; Một phần liều tạm, mái tol, cột tre; Một phần chuồng heo ra khỏi phần đất tại thửa số

2093, tờ bản đồ số 2, diện tích 400,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (Theo diện tích đo đạc thực tế là 395,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52 và thuộc một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ số 5) trả lại đất cho ông H1 và bà H2 để xử lý hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng theo quy định.

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp); Sơ đồ đo đạc ngày 27-5-2025 Chi nhánh S – Công ty TNHH H5 kèm theo).

5. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 phải có nghĩa vụ liên đới chịu 18.408.000 đồng (Mười tám triệu bốn trăm lẻ tám nghìn đồng) án phí.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H không phải chịu án phí nên được nhận lại 6.700.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0010390 ngày 14-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Cũ).

Anh T1, ông Đ1, bà L, anh M, anh Ú, ông C, bà H3, chị K, cháu Đ2, cháu Q, cháu K1 không phải chịu án phí.

6. Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 phải có nghĩa vụ chịu 15.606.000đồng (Mười lăm triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 54 ngày 28-6-2025 của Chi nhánh S – Công ty TNHH H5 và phiếu chi ngày 18-3-2025, phiếu chi ngày 09-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp). Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H đã tạm ứng và đã thanh toán xong. Nên ông Phan Văn H1 và bà Bùi Thị H2 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H chi phí xem xét, thẩm định là 15.606.000 đồng (Mười lăm triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 21-11-2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 12 – Đông Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Bé Hương