TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NÚI THÀNH** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2025/DS-ST
Ngày 23-6-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Thanh Dung

Ông Dương Minh Ngọc

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trịnh Thị Mỹ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trọng Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2024/TLST-DS ngày 29-10-2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng, hợp đồng thế chấp tài sản",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank); địa chỉ liên hệ: 193 Nguyễn Văn Linh, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Do ông Phạm Quốc Thanh – Tổng giám đốc làm đại diện.

Người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy uỷ quyền ngày 14-4-2025) tham gia tố tụng của nguyên đơn: ông Võ Lê Phú, sinh năm 1993; địa chỉ liên hệ: 193 Nguyễn Văn Linh, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Trần Văn Ch, sinh năm 1982 và bà Trần Thị K, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn Đông A, xã Tam G, huyện Núi Th, tỉnh Quảng N; ông Ch vắng mặt, bà K xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Về quan hệ cấp tín dụng: HD Bank cấp tín dụng cho ông Trần Văn Ch và bà Trần Thị K hợp đồng tín dụng như sau: HĐ tín dụng hạn mức số 30568/21MB/HĐTD ngày 04/01/2022; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 30568/21MB/HĐTD/PL01 ngày 18/01/2022, với hạn mức cho vay 2.400.000.000 đồng, mục đích cho vay: hỗ trợ vay phát triển kinh tế hộ gia đình bổ sung vốn lưu động kinh doanh mặt hàng gia dụng; lãi suất cho vay: theo quy định tại Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; thời hạn vay: 12 tháng. Ngoài ra, ông Ch có yêu cầu mở thẻ tín dụng tại HD Bank với hạn mức thẻ tín dụng 50.000.000 đồng (đã trả xong, không yêu cầu giải quyết đối với thẻ tín dụng).

Trong quá trình vay vốn, ông Ch và bà K đã trả được một phần nợ gốc trong HĐ tín dụng hạn mức số 30568/21MB/HĐTD ngày 04/01/2022. Tạm tính đến ngày 23/6/2025, ông Ch và bà K còn nợ số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng trên là 2.119.406.821 đồng (bao gồm nợ gốc là 1.609.999.270 đồng; nợ lãi là 509.407.551 đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Trần Văn Ch và bà Trần Thị K đã thế chấp:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 845, tờ bản đồ 5, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BL 844581, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 03385, do UBND huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 02/11/2012, đứng tên bà Trần Thị K.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ 14, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CT 369718, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 05706, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh quảng Nam cấp ngày 16/01/2020, đứng tên bà Trần Thị K - ông Trần Văn Ch.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 14, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CK 332069, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00411, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/01/2017, đứng tên bà Trần Thị K - ông Trần Văn Ch.

(Các tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 892/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong

tương lai số 892.01/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh Việt, địa chỉ: số 326 Phạm Văn Đồng, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật).

Ông Ch, bà K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu trả tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận nhưng ông Ch, bà K vẫn không trả được nợ vay. Nay HD Bank khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Trần Văn Ch và bà Trần Thị K phải trả khoản vay còn lại gồm nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 23/6/2025 tổng cộng là 2.119.406.821 đồng (bao gồm nợ gốc là 1.609.999.270 đồng; tiền lãi là 509.407.551) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng vay đã ký kết cho đến khi trả hết nợ vay.

Trường hợp ông Ch, bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất số 845, tờ bản đồ số 5; thửa số 66, tờ bản đồ số 14; thửa số 80, tờ bản đồ số 14 tại thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành để đảm bảo thu hồi nợ của Ngân hàng.

- Tại Bản tự khai và quá trình hòa giải, ông Trần Văn Ch trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Giữa ông, bà K và ngân hàng HD Bank có ký kết hợp đồng tín dụng và yêu cầu mở thẻ tín dụng như đại diện ngân hàng vừa trình bày; ông đồng ý về số tiền vay, thời gian vay và lãi suất, tổng số tiền còn nợ như đại diện Ngân hàng đã trình bày.

Ông thống nhất số tiền nợ gốc còn là 1.609.999.270 đồng và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết đến khi trả xong tiền nợ.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông và bà K đã thế chấp các tài sản như ngân hàng trình bày.

- Tại Bản tự khai ngày 02-4-2025, bà Trần Thị K trình bày: Bà thừa nhận bà và ông Ch có vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30568/21MB/HĐTD ngày 04/01/2022; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 30568/21MB/HĐTD/PL01 ngày 18/01/2022, số tiền vay 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà và ông Ch đã thế chấp các thửa đất 845, 66, 80 tại thôn Đông An, xã Tam Giang theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết với ngân hàng. Bà đồng ý số tiền nợ gốc và lãi như ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên, do điều kiện khó khăn, bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho bà tiếp tục trả lãi và giảm bớt tiền lãi cho vợ chồng bà. Trường hợp không trả được nợ, đề nghị Tòa án giải quyết tài sản bà đã thế chấp theo quy định pháp luật.

* Tại phiên toà, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, của nguyên đơn trong

quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật. Bị đơn ông Ch được Tòa án tống đạt thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng không chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Ch, bà K (bà K xin vắng) theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đối với bị đơn ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến ngày 23-6-2025 cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tổng số tiền 2.119.406.821 (hai tỷ, một trăm mười chín triệu, bốn trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm hai mốt) đồng. Trong đó: nợ gốc 1.609.999.270 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 509.407.551 đồng và buộc ông Ch, bà K phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 24-6-2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30568/21MB/HĐTD ngày 04/01/2022; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 30568/21MB/HĐTD/PL01 ngày 18/01/2022, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 892/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 892.01/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện đối với ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay và lãi vay theo hợp đồng tín dụng, trường hợp không trả được nợ vay thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

Căn cứ các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành.

Quan hệ pháp luật có tranh chấp phải giải quyết: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"*.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Ch nhưng bị đơn ông Ch vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Bà K vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30568/21MB/HĐTD ngày 04/01/2022; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 30568/21MB/HĐTD/PL01 ngày 18/01/2022 trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo về hình thức, nội dung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại các Điều 117, 398, 401 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, có đủ cơ sở để xác định ông Ch, bà K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 23-6-2025, ông Ch, bà K còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo: 02 Khế ước nhận nợ ngày 03/01/2023 là 538.751.080 đồng (trong đó: nợ gốc là 409.999.270 đồng, tiền lãi trong hạn là 10.536.439 đồng, tiền lãi quá hạn và lãi chậm trả là 118.215.371 đồng) và Khế ước nhận nợ là 1.580.655.741 đồng (trong đó: nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 34.184.131 đồng, tiền lãi quá hạn và lãi chậm trả là 346.471.610 đồng). Tổng cộng số tiền còn nợ của hai khế ước nêu trên là 2.119.406.821 đồng, trong đó: nợ gốc 1.609.999.270 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 509.407.551 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh; buộc bị đơn ông Ch, bà K có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay nêu trên và buộc ông Ch, bà K phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 24-6-2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30568/21MB/HĐTD ngày 04/01/2022; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 30568/21MB/HĐTD/PL01 ngày 18/01/2022 và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Để đảm bảo cho các khoản vay tín dụng trên, ông Ch, bà K đã thế chấp tài sản theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 892/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 892.01/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 845, tờ bản đồ 5, diện tích thửa đất 166,2m^2, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 844581, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 03385, do UBND huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 02/11/2012, đứng tên bà Trần Thị K. (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025 trên đất có nhà 2 tầng).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ 14, diện tích 144,9m^2, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 369718, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 05706, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/01/2020, đứng tên ông Trần Văn Ch và bà Trần Thị K.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 14, diện tích 110,7m^2, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 332069, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00411, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/01/2017, đứng tên ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025 trên thửa đất số 80 và 66, tờ bản đồ số 14 có 02 căn nhà cấp 4, chung vách, mái liền, nền gạch men, tường xây tô, mái lợp tôn).

Xét các Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo về hình thức, nội dung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Ch, bà K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để ngân hàng thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận. Vì vậy, buộc bị đơn ông Ch, bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 74.388.136 đồng.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 3.000.000 đồng. Xét thấy, đây là số tiền cần thiết và hợp lý phải chi trả cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ căn cứ vào quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc ông ông Ch, bà K phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng nêu trên là 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đối với bị đơn ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

2. Buộc bị đơn ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay tính đến ngày 23-6-2025 cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tổng số tiền 2.119.406.821 (hai tỷ, một trăm mười chín triệu, bốn trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm hai mốt) đồng. Trong đó: nợ gốc 1.609.999.270 đồng, nợ lãi và lãi quá hạn là 509.407.551 đồng và buộc ông Ch, bà K phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 24-6-2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30568/21MB/HĐTD ngày 04/01/2022; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 30568/21MB/HĐTD/PL01 ngày 18/01/2022, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 892/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 892.01/22MB/HĐBĐ ngày 18/01/2022 để thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 845, tờ bản đồ 5, diện tích thửa đất 166,2m^2, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 844581, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 03385, do UBND huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 02/11/2012, đứng tên bà Trần Thị K. (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025 trên đất có nhà 2 tầng).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ 14, diện tích 144,9m^2, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 369718, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 05706, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/01/2020, đứng tên ông Trần Văn Ch và bà Trần Thị K.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 14, diện tích 110,7m^2, địa chỉ: Thôn Đông An, xã Tam Giang, huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 332069, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 00411, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/01/2017, đứng tên ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2025 trên thửa đất số 80 và 66, tờ bản đồ số 14 có 02 căn nhà cấp 4, chung vách, mái liền, nền gạch men, tường xây tô, mái lợp tôn).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Trần Văn Ch, bà Trần Thị K phải chịu 74.388.136 (bảy mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, một trăm ba sáu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 33.000.000 (ba mươi ba triệu) đồng cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006848 ngày 22-10-2024 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ch, bà K trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Núi Thành;
- Chi cục THADS h Núi Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Ngô Văn Khôi