TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1010/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cửu Thị Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thu Vân

2. Ông Huỳnh Ngọc Kính

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Hằng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 433/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 401/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng T; Trụ sở: 266-268 N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 467-469-471 đường K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông B, sinh năm: 1981; Địa chỉ ĐKTT: 109/7 đường T, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 467-469-471 đường K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng T; Theo Giấy uỷ quyền ngày 04/8/2023.

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Đ, sinh năm: 1967; Địa chỉ ĐKTT: 2 Cư xá B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ hiện nay: đang tạm giam tại Trại tạm giam C.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông T, sinh năm; 1978 và/hoặc bà M, sinh năm: 1994; Cùng địa chỉ liên lạc: 200/5 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ; Theo Giấy uỷ quyền số công chứng: 001714, quyển số 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2025.

2.2. Bà T, sinh năm: 1971; Địa chỉ ĐKTT: 2 Cư xá B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 24/02/2022 giữa Ngân hàng T – Chi nhánh P – PGD A với ông Đ và bà T có ký Hợp đồng tín dụng số 202226536477, theo đó Ngân hàng T đồng ý cấp tín dụng cho ông Đ và bà T với hạn mức: 3.000.000.000 đồng; Thời hạn sử dụng hạn mức: 12 tháng; Mục đích: bổ sung vốn lưu động; Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thoả thuận của các bên. Phương thức trả nợ: trả hết nợ của từng lần giải ngân theo thời hạn vay được ghi trên từng giấy nợ tương ứng, kỳ trả lãi vào ngày 20 hàng tháng.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Đ và bà T thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC), xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00301/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2005 và Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005), xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01099/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2006; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL ngày 24/02/2022, số công chứng 02757 được ký kết giữa Ngân hàng T – Chi nhánh P – PGD A và ông Đ, bà T.

Ngân hàng T đã giải ngân tổng cộng 2.100.000.000 đồng; Thời hạn vay tối đa 06 tháng/lần, theo 05 giấy nhận nợ gồm:

Ngày 12/4/2022 giải ngân số tiền là 200.000.000 đồng, theo Giấy nhận nợ số LD 2210200233, thời hạn đến 12/10/2022, lãi suất 8,5%/năm cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng LSCS cho vay kỳ hạn 6 tháng cộng biên độ 3,6%/năm.

Ngày 21/4/2022 giải ngân số tiền là 500.000.000 đồng, theo Giấy nhận nợ số LD 2211100477, thời hạn đến ngày 21/10/2022, lãi suất như trên.

Ngày 30/5/2022 giải ngân số tiền là 200.000.000 đồng, theo Giấy nhận nợ số LD 2215000452, thời hạn đến ngày 30/11/2022, lãi suất như trên.

Ngày 01/7/2022 giải ngân số tiền là 300.000.000 đồng, theo Giấy nhận nợ số LD 2218200096, thời hạn đến ngày 01/01/2023, lãi suất 9,0%/năm cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh như trên.

Ngày 25/7/2022 giải ngân số tiền là 900.000.000 đồng, theo Giấy nhận nợ LD 2220600248, thời hạn đến ngày 25/01/2023, lãi suất 9,2%/năm cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh như trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà T chỉ thanh toán cho được Ngân hàng T 50.918.489 đồng tiền lãi, cụ thể:

Theo Giấy nhận nợ số LD 2210200233 ngày 12/4/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 12/4/2022 đến ngày 11/10/2022 là 7.893.831 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2211100477 ngày 21/4/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 21/4/2022 đến ngày 19/9/2022 là 18.701.370 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2215000452 ngày 30/5/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 30/5/2022 đến ngày 19/9/2022 là 5.401.096 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2218200096 ngày 01/7/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 19/9/2022 là 5.991.781 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2220600248 ngày 25/7/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 25/7/2022 đến ngày 19/9/2022 là 12.930.411 đồng.

Sau đó, ông Đ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo thu hồi nợ quá hạn số 39/TB-AL ngày 16/5/2023 nhưng ông Đ, bà T không khắc phục.

Ngân hàng T xác nhận tính đến ngày 30/9/2025 ông Đ và bà T còn nợ Ngân hàng T, cụ thể:

STT	Diễn giải	Vốn	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Lãi chậm trả	Tổng cộng
1	LD 2210200233 (Từ 12/4/2022 đến 12/10/2022)	200.000.000	881.512	80.260.274	262.038	281.403.824
2	LD 2211100477 (Từ 21/4/2022 đến 21/10/2022)	500.000.000	4.119.178	214.463.014	1.215.403	719.797.595
3	LD 2215000452 (Từ 30/5/2022 đến 30/11/2022)	200.000.000	3.773.699	82.596.164	1.093.215	287.463.078
4	LD 2218200096 (Từ 01/7/2022 đến 01/01/2023)	300.000.000	8.148.480	120.067.397	2.324.219	430.540.096
5	LD 2220600248 (Từ 25/7/2022 đến 25/01/2023	900.000.000	32.439.443	391.463.014	9.126.347	1.333.028.804
Tổng cộng		2.100.000.000	49.362.311	888.849.863	14.021.222	3.052.233.397

Ngân hàng T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc ông Đ và bà T trả ngay một lần cho Ngân hàng T số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 3.052.233.397 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 2.100.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 49.362.311 đồng; Lãi quá hạn là 888.849.863 đồng; Lãi chậm trả là 14.021.222 và nợ lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán

xong khoản vay theo quy định trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ mà ông Đ và bà T đã ký kết với Ngân hàng T.

Trường hợp ông Đ và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T. Đề nghị Quý Tòa phán quyết cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng T gồm: Đất – Công trình trên đất tọa lạc tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC), xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00301/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2005, cập nhật biến động ngày 16/01/2006 và ngày 05/9/2006 cho bà T và Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005), xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01099/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2006; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL ngày 24/02/2022, số công chứng 02757 được ký kết giữa Ngân hàng T – Chi nhánh P – PGD A với ông Đ, bà T.

Buộc ông Đ và bà T phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan.

Trường hợp sau khi ông Đ và bà T bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Đ và bà T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Ngân hàng T khẳng định hiện còn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00301/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01099/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2006; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 20/7/2006; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 19/10/2006; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 19/7/2006. Đồng thời xác nhận hiện trạng tài sản bảo đảm không thay đổi so với khi thế chấp.

Tại phiên Tòa ngày 09/4/2025 bị đơn ông Đ thừa nhận có vay 2.100.000.000 đồng; Thế chấp cho Ngân hàng T thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC), xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005), xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Đồng ý trả nợ gốc nhưng xin miễn lãi. Sau đó, tại phiên toà ngày 23/5/2025 ông CT đại diện theo ủy quyền của ông Đ thay đổi lời khai, chỉ thừa nhận vay 1.600.000.000 đồng, cho rằng Giấy nhận nợ số LD 2211100477 ngày 21/4/2022 trị giá 500.000.000 đồng không do ông Đ ký nên không đồng ý trả.

Bà T ban đầu thừa nhận toàn bộ khoản vay và lãi tại Bản tự khai ngày 27/7/2023 và tại phiên Tòa ngày 09/4/2025. Sau đó, tại phiên toà ngày 23/5/2025

thay đổi lời khai, thống nhất với ý kiến của bị đơn, chỉ đồng ý trả 1.600.000.000 đồng tiền gốc, xin miễn lãi.

Bà T và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ yêu cầu giám định chữ ký.

Kết luận giám định số 796/Kl-KTHS ngày 28/7/2025 của Phòng Kỹ thuật Hình sự của Công an Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung:

"…Tại mục II.1 và mục II.2 – Đối tượng giám định của Kết luận giám định:

1. Mẫu cần giám định:

- Giấy nhận nợ số LD2211100477, đề ngày 21/4/2022 (ký hiệu A1).

-Ủy nhiệm chỉ số GD: TT22111TK9Q1, đề ngày 21/4/2022 (ký hiệu A2).

- Hợp đồng cung cấp hàng hóa giữa ĐT và Đ, đề ngày 21/4/2022 (ký hiệu A3).

- Biên bản giao hàng giữa ĐT và Đ, đề ngày 21/4/2022 (ký hiệu A4).

2. Mẫu so sánh, tài liệu có liên quan hoặc gửi kèm theo:

- Giấy nhận nợ số LD2210200233, đề ngày 12/4/2022 (ký hiệu M1).

- Ủy nhiệm chỉ số GD: TT2210278TW0, đề ngày 12/4/2022 (ký hiệu M2).

- Hợp đồng cung cấp hàng hóa giữa P và Đ, đề ngày 12/4/2022 (ký hiệu M3).

- Biên bản giao hàng giữa P và Đ, đề ngày 12/4/2022 (ký hiệu M4).

- 02 (hai) Biên bản tổng đạt, đề ngày 09/4/2025 (ký hiệu M5), đề ngày 07/5/2025 (ký hiệu M6).

Tại Tại mục V – Kết luận về đối tượng giám định của Kết luận giám định, có nội dung: *Chữ ký, chữ viết họ tên Đ trên tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A4 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký, chữ viết họ tên Đ trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 (đã nêu ở mục II.2) do cùng một người ký, viết ra*".

Tại Công văn số 3629/UBND ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho Toà án có đính kèm Công văn số 2654/UBND ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Công văn số 2654/UBND ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: "*Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây đã kiểm tra hiện trạng thực tế, qua buổi làm việc ghi nhận ý kiến như sau: Thời điểm kiểm tra, có một công trình trên đất, chủ sở hữu công trình và sử dụng đất không có mặt tại vị trí. Theo Thông tin ghi nhận (từ Trưởng Ban nhân dân ấp 4 và một số hộ dân lân cận), việc xây dựng công trình trên đất khoảng năm 2007, 2008 có giấy phép xây dựng tuy nhiên Ủy ban nhân dân xã chưa liên lạc được chủ sử dụng đất, chưa được cung cấp… Đối với nội dung tồn tại, tạm tồn tại công trình xây dựng tại thời*

điểm nêu trên được thực hiện theo Điều 15 Thông tư 24/2009/TT-BXD ngày 22/7/2009 của Bộ xây dựng…".

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T: Buộc ông Đ và bà T thanh toán tiền nợ gốc là 2.100.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 49.362.311 đồng; Lãi quá hạn là 888.849.863 đồng; Lãi chậm trả là 14.021.222 và nợ lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay. Trường hợp ông Đ và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của Ngân hàng T thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng, có thế chấp tài sản, bị đơn cư trú tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 5 của Nghị Quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[2] Xét bị đơn bà T và người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ gồm: Ông CT và/hoặc bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét Hợp đồng tín dụng số 202226536477 ngày 24/02/2022 ký giữa Ngân hàng– Chi nhánh P – PGD A với ông Đ và bà T. Đây là hợp đồng song phương, có đủ chữ ký của cả ông Đ và bà T với tư cách bên vay. Nội dung hợp đồng quy định rõ về hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 đồng; Thời hạn sử dụng hạn mức: 12 tháng; mục đích: bổ sung vốn lưu động; Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thoả thuận của các bên; Phương thức trả nợ: trả hết nợ của từng lần giải ngân theo thời hạn vay được ghi trên từng giấy nợ tương ứng, kỳ trả lãi vào ngày 20 hàng tháng và biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng trên có giá trị ràng buộc các bên theo quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 463 của Bộ luật dân sự.

[4] Xét các Giấy nhận nợ gồm: Số LD 2210200233 ngày 12/4/2022, số LD 2211100477 ngày 21/4/2022, số LD 2215000452 ngày 30/5/2022, số LD 2218200096 ngày 01/7/2022, số LD 2220600248 ngày 25/7/2022 đều do ông Đ trực tiếp ký. Ngân hàng T đã giải ngân tổng cộng số tiền là 2.100.000.000 đồng, với thời hạn vay tối đa 06 tháng/lần, cụ thể: Ngày 12/4/2022 giải ngân số tiền là 200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD 2210200233; Ngày 21/4/2022 giải ngân số tiền là 500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD 2211100477; Ngày 30/5/2022 giải ngân số tiền là 200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD 2215000452; Ngày 01/7/2022 giải ngân số tiền là 300.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD 2218200096; Ngày 25/7/2022 giải ngân số tiền là 900.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD 2220600248. Tại Hợp đồng tín dụng ký số 202226536477 ngày 24/02/2022 xác định cả ông Đ và bà T là đồng chủ thể vay vốn, không có thỏa thuận miễn trừ trách nhiệm cho một bên. Do đó, ông Đ và bà T cùng chịu trách nhiệm đối với toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng trên.

[5] Xét ý kiến của bị đơn tại phiên tòa ngày 23/5/2025, cho rằng khoản vay 500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD 2211100477 ngày 21/4/2022 không phải do ông Võ Văn Đông ký, không phát sinh nghĩa vụ trả nợ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa ngày 09/4/2025, ông Đ thừa nhận còn nợ Ngân hàng T 2.100.000.000 đồng tiền gốc. Tại Bản tự khai ngày 27/7/2023 và tại phiên Tòa ngày 09/4/2025 bà T cũng thừa nhận còn nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng. Lời thừa nhận của ông Đ và bà T phù hợp với chứng cứ Ngân hàng T cung cấp, phù hợp với Kết luận giám định số 796/Kl-KTHS ngày 28/7/2025 của Phòng Kỹ thuật Hình sự thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Kết luận giám định xác định chữ ký, chữ viết họ tên Đ trên Giấy nhận nợ số LD2211100477 đề ngày 21/4/2022; Ủy nhiệm chi số GD: TT22111TK9Q1 đề ngày 21/4/2022; Hợp đồng cung cấp hàng hóa giữa ĐT và Đ đề ngày 21/4/2022; Biên bản giao hàng giữa ĐT và Đ đề ngày 21/4/2022 đều do Đ ký. Như vậy, có cơ sở khẳng định Giấy nhận nợ số LD 2211100477 ngày 21/4/2022 là do chính ông Đ ký, phát sinh nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng T. Ý kiến phủ nhận nghĩa vụ thanh toán khoản vay này của ông Đ và bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà T đã thanh toán cho Ngân hàng T tổng cộng số tiền lãi là 50.918.489 đồng, cụ thể:

Theo Giấy nhận nợ số LD 2210200233 ngày 12/4/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 12/4/2022 đến ngày 11/10/2022 là 7.893.831 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2211100477 ngày 21/4/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 21/4/2022 đến ngày 19/9/2022 là 18.701.370 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2215000452 ngày 30/5/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 30/5/2022 đến ngày 19/9/2022 là 5.401.096 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2218200096 ngày 01/7/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 19/9/2022 là 5.991.781 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD 2220600248 ngày 25/7/2022 số tiền lãi đã thanh toán tính từ ngày 25/7/2022 đến ngày 19/9/2022 là 12.930.411 đồng.

Tuy nhiên, kể từ ngày 12/10/2022 đối với khoản vay theo Giấy nhận nợ số LD33 LD 2210200233 ông Võ Văn Đông và bà Nguyễn Thị Thanh Thảo đã ngừng thanh toán nợ; Đối với các khoản vay theo Giấy nhận nợ số LD 2211100477, LD 2215000452, LD 2218200096, LD 2220600248, ông Đ và bà T đã ngừng thanh toán kể từ ngày 20/9/2022. Như vậy ông Đ và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, các Giấy nhận nợ, Điều 466 của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng.

[7] Xét thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 202226536477 ngày 24/02/2022: Lãi suất được ấn định cụ thể cho từng khế ước nhận nợ, 03 tháng đầu tiên áp dụng mức lãi suất cố định, kể từ tháng thứ 4 trở đi lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, căn cứ trên lãi suất cơ sở cho vay kỳ hạn 06 tháng cộng biên độ 3,6%/năm. Các thỏa thuận này hợp pháp, có giá trị ràng buộc các bên.

[7.1] Về lãi trong hạn: Tính đến ngày 30/9/2025, Ngân hàng T xác định số tiền lãi trong hạn còn nợ là 49.362.311 đồng. Số liệu này phù hợp với hợp đồng tín dụng và chứng từ tính lãi trong hồ sơ vụ án, do đó có căn cứ chấp nhận.

[7.2] Về lãi quá hạn và lãi chậm trả: Do ông Đ và bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đúng hạn nên toàn bộ khoản nợ gốc đến hạn chưa thanh toán phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất thỏa thuận và lãi chậm trả. Tính đến ngày 30/9/2025, Ngân hàng T xác định lãi quá hạn là 888.849.863 đồng và lãi chậm trả là 14.021.222. Mức lãi này được tính toán trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự, nên có căn cứ chấp nhận.

[7.3] Về lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm: Theo yêu cầu của Ngân hàng, kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc, ông Đ và bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ. Đây là nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng vay có kỳ hạn, nên yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

[7.4] Do đó, yêu cầu của Ngân hàng T buộc ông Đ và bà T thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 3.052.233.397 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 2.100.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 49.362.311 đồng; Lãi quá hạn là 888.849.863 đồng; Lãi chậm trả là 14.021.222 và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay theo quy định trong hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ mà ông Đ và bà T đã ký kết với Ngân hàng T; Là có cơ sở chấp nhận.

Tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay: "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*".

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng quy định lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng: "*1. Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng. 2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*".

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T.

[8.1] Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đ và bà T đã cùng Ngân hàng T có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL tại Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 02757, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2022. Hợp đồng này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lúc 14 giờ, ngày 24/02/2022.

Tài sản thế chấp gồm:

(1)Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC602281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00301/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2005 (cập nhật biến động ngày 05/9/2006 về tổng diện tích đất nông nghiệp còn lại: 237.1 m^2).

(2)Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ970792, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01099/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2006.

Xét thấy, giao dịch thế chấp tài sản nêu trên đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật và phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 319 của Bộ luật dân sự.

[8.2] Theo Công văn số 3629/UBND ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và 2654/UBND ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án thì trên thửa đất có hiện trạng là một công trình xây dựng. Qua kiểm tra, chính quyền địa phương xác định công trình này được xây dựng từ khoảng năm 2007 – 2008, có giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, tại thời điểm kiểm tra chủ sở hữu công trình và người sử dụng đất không có mặt, Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh chưa liên lạc được với chủ sử dụng đất và cũng chưa được cung cấp hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu công trình. Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tạm thời xác định công trình tồn tại theo quy định tại Điều 15 Thông tư 24/2009/TT-BXD ngày 22/7/2009 của Bộ Xây dựng.

[8.2.1] Như vậy, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL ngày 24/02/2022 giữa ông Đ, bà T với Ngân hàng T – Chi nhánh P – PGD A; Thì công trình xây dựng này đã tồn tại trên thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC) và thửa đất số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005); Địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Bị đơn xác nhận do bị đơn xây dựng để làm nhà xưởng/kho.

[8.2.2] Đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ970792, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01099/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2006; Có ghi nhận: Diện tích là 200.1 m^2, mục đích sử dụng đất: ONT_Đất ở tại nông thôn, thời gian sử dụng đất: lâu dài.

Công trình xây dựng xây dựng trên thửa đất này do ông Đ và bà T xây dựng, phù hợp mục đích sử dụng đất ở; Theo khoản 3 Điều 318 và khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự, quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất cũng thuộc phạm vi tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ.

Tại khoản 3 Điều 318 của Bộ luật dân sự quy định tài sản thế chấp: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*"

Tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự quy định thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*".

[8.2.3] Đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC) xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC602281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00301/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2005, cập nhật biến động ngày 05/9/2006; Có ghi nhận: mục đích sử dụng đất là CLN_Đất trồng cây lâu năm, thời gian sử dụng đất: 50 năm – Đến ngày 05/6/2051, tổng diện tích đất nông nghiệp còn lại là 237.1 m^2.

Công văn 2654/UBND ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định có tồn tại một công trình xây dựng trên đất nhưng được hình thành sau khi cấp giấy chứng nhận, trên đất nông nghiệp. Công trình này không phù hợp với mục đích sử dụng đất, không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không chứng minh được tính hợp pháp về quyền sở hữu. Do đó, quyền sử dụng đất thuộc thửa

số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp, thuộc phạm vi xử lý.

[8.3] Như vậy, trường hợp ông Đ và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ: (1)Quyền sử dụng đất và công trình trình xây dựng trên đất tại thửa số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 200.1 m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 970792, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01099/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2006; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/4/2024; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL lập tại Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 02757, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2022; Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lúc 14 giờ 00 phút, ngày 24/02/2022. (2)Quyền sử dụng đất tại thửa số thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích 237.1 m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC602281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00301/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2005, cập nhật biến động ngày 05/9/2006; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/4/2024; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL lập tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 02757, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2022; Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lúc 14 giờ 00 phút, ngày 24/02/2022.

Công trình xây dựng trên đất thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được xem xét xử lý ở giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự và căn cứ vào kết quả xác minh tài sản tại thời điểm thi hành án; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/4/2024.

Sau khi phát mãi tài sản, nếu không đủ trả nợ cho Ngân hàng T theo Hợp đồng tín dụng số 202226536477 ký ngày 24/02/2022 và các Giấy nhận nợ gồm: số LD 2210200233 ngày 12/4/2022, số LD 2211100477 ngày 21/4/2022, số LD 2215000452 ngày 30/5/2022, số LD 2218200096 ngày 01/7/2022, số LD 2220600248 ngày 25/7/2022; Thì ông Đ và bà T có nghĩa vụ tiếp tục trả khoản nợ còn thiếu theo hợp đồng và giấy nhận nợ đã ký cho đến khi trả hết nợ.

[9] Xét về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ và bà T phải chịu án phí trên tổng số tiền thanh toán cho Ngân hàng T. Ngân hàng T không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9.2] Về chi phí tố tụng khác:

[9.2.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 27.992.447 đồng ông Đ và bà T phải chịu. Do Ngân hàng T đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng trên nên ông Đ và bà T phải hoàn trả cho Ngân hàng T số tiền là 27.992.447 đồng; Theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9.2.2] Chi phí giám định là 5.000.000 đồng ông Đ và bà T chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng là 20.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 04/6/2025. Ông Đ và bà T được hoàn lại số tiền là 15.000.000 đồng và bà T đã nhận số tiền này theo Biên bản giao nhận ngày 12/9/2025; Theo quy định tại Điều 161, Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, khoản 3 Điều 318, Điều 319, khoản 1 Điều 325, khoản 1 Điều 325, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ vào Nghị quyết 81/2025UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Căn cứ vào Điều 5 của Nghị Quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T.

Buộc ông Đ và bà T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T số tiền là 3.052.233.397 (Ba tỷ không trăm năm mươi hai triệu hai trăm ba mươi ba ngàn ba trăm chín mươi bảy) đồng. Trong đó: Nợ gốc là 2.100.000.000 (Hai tỷ một trăm triệu) đồng; Lãi trong hạn là 49.362.311 (Bốn mươi chín triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm mười một) đồng; Lãi quá hạn là 888.849.863 (Tám trăm tám mươi tám triệu tám trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm sáu mươi ba) đồng và Lãi chậm trả là 14.021.222 (Mười bốn triệu không trăm hai mươi mốt ngàn hai trăm hai mươi hai) đồng tính đến ngày 30/9/2025; Theo Hợp đồng tín dụng số 202226536477 ký ngày 24/02/2022 và các Giấy nhận nợ gồm: số LD 2210200233 ngày 12/4/2022, số LD 2211100477 ngày 21/4/2022, số LD 2215000452 ngày 30/5/2022, số LD 2218200096 ngày 01/7/2022, số LD 2220600248 ngày 25/7/2022.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử ông Đ và bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng T thì lãi suất mà ông Đ và bà T phải tiếp tục thanh toán cho của Ngân hàng T theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất của của Ngân hàng T.

Trường hợp ông Đ và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

(1)Quyền sử dụng đất và công trình trình xây dựng trên đất tại thửa số 504, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC/2005); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 200.1 m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 970792, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01099/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2006; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/4/2024; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL lập tại Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 02757, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2022; Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lúc 14 giờ 00 phút, ngày 24/02/2022.

(2)Quyền sử dụng đất tại thửa số thửa đất số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích 237.1 m²; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC602281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00301/7013913 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2005, cập nhật biến động ngày 05/9/2006; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ

thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/4/2024; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226536477/HĐTC-PGDAL lập tại Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng: 02757, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2022; Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lúc 14 giờ 00 phút, ngày 24/02/2022.

Công trình xây dựng trên đất thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 43-(BĐĐC); Địa chỉ: xã B (cũ: xã T, huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được xem xét xử lý ở giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự và căn cứ vào kết quả xác minh tài sản tại thời điểm thi hành án; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/4/2024.

Sau khi phát mãi tài sản, nếu không đủ trả nợ cho Ngân hàng T theo Hợp đồng tín dụng số 202226536477 ký ngày 24/02/2022 và các Giấy nhận nợ gồm: số LD 2210200233 ngày 12/4/2022, số LD 2211100477 ngày 21/4/2022, số LD 2215000452 ngày 30/5/2022, số LD 2218200096 ngày 01/7/2022, số LD 2220600248 ngày 25/7/2022; Thì ông Đ và bà T có nghĩa vụ tiếp tục trả khoản nợ còn thiếu theo hợp đồng và giấy nhận nợ đã ký cho đến khi trả hết nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ và bà T phải chịu là 93.044.667 (Chín mươi ba triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngân hàng T không phải chịu án dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.941.780 (Ba mươi tám triệu chín trăm bốn mươi mốt ngàn bảy trăm tám mươi) đồng; Theo biên lai thu số 0035889 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

2.2. Chi phí tố tụng khác gồm:

2.2.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 27.992.447 (Hai mươi bảy triệu chín trăm chín mươi hai ngàn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng ông Đ và bà T phải chịu. Do Ngân hàng T đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng trên, nên ông Đ và bà T phải hoàn trả cho Ngân hàng T số tiền là 27.992.447 (Hai mươi bảy triệu chín trăm chín mươi hai ngàn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng.

2.2.2. Chi phí giám định là 5.000.000 (Năm triệu) đồng ông Đ và bà T chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 04/6/2025. Ông Đ và bà T được hoàn lại số tiền là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng và bà T đã nhận số tiền này theo Biên bản giao nhận ngày 12/9/2025.

3. 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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND KV 10 – TP. HCM;
- THA DS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Cửu Thị Mẫn