

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1221/2026/DS-ST

Ngày: 26/5/2026

V/v “*Tranh chấp đòi tài sản*
và tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Minh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đàm Vân

2. Ông Đinh Hoàng Việt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Quỳnh Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Cao Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Từ ngày 19 đến ngày 26 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1839/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 209/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2026/QĐST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Yến P, sinh năm 1970.

Địa chỉ thường trú: Số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên lạc: Số B N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số B N, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P1 hoặc ông Võ Quốc A hoặc ông Nguyễn Đoàn Tấn L hoặc ông Nguyễn Quang M.

Cùng địa chỉ: B N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước đây là 29 N, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

- Bà Châu Diễm L1, sinh năm 1955

- Bà Đỗ Lệ Q, sinh năm 1978

- Bà Đỗ Lệ N, sinh năm 1985

Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Diễm L1 là bà Đỗ Lệ N, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

- Ông Tào Tô H, sinh năm 1970

Địa chỉ thường trú: 1 D, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước đây là 1 D, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Số B N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số B N, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P1 hoặc ông Võ Quốc A hoặc ông Nguyễn Đoàn Tấn L hoặc ông Nguyễn Quang M.

Cùng địa chỉ liên hệ: 29 N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước đây là 29 N, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H

Địa chỉ hội sở: 25 Bis N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước đây là 25 Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn L2, sinh năm 1999 và ông Lê Anh P2, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu E, số F P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Dương Kim H1, sinh năm 1978

- Bà Đỗ Lệ Q, sinh năm 1978

- Ông Dương Vinh Đ, sinh năm 2002

- Trẻ Dương Huệ Đ1, sinh năm 2009

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Dương Huệ Đ1 là ông Dương Kim H1 và bà Đỗ Lệ Q.

- Ông Lâm Xuân D, sinh năm 1983

- Bà Đỗ Lệ N, sinh năm 1985

- Trẻ Lâm Tố V, sinh năm 2012

- Trẻ Lâm Thanh P3, sinh năm 2016

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lâm Tố V và trẻ Lâm Thanh P3 là ông Lâm Xuân D và bà Đỗ Lệ N.

- Bà Đỗ Lệ H2, sinh năm 1981

- Trẻ Trương Minh T, sinh năm 2011

- Trẻ Trương Minh H3, sinh năm 2014

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trương Minh T và Trương Minh H3 là bà Đỗ Lệ H2.

Cùng địa chỉ: Số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lương Yến P và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tào Tô H trình bày:

Ngày 12/02/2007, bà Lương Yến P và ông Tào Tô H đã ký Hợp đồng trả một lần mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số B (Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở) với Công ty D2, theo đó bà P và ông H mua

nhà ở và nhận chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số I Hồ T, phường V (địa chỉ trước đây là Phường A, Quận A, Tp .. Giá bán nhà ở và chuyển quyền đất ở nêu trên là 39.049.560 đồng, được giảm 10% giá bán do bên mua trả hết tiền một lần nên số tiền còn phải thanh toán là 35.144.604 đồng.

Thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở nêu trên, bà P và ông H đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà ở và chuyển quyền đất ở nêu trên, cũng như đã kê khai và nộp đầy đủ lệ phí trước bạ theo quy định.

Ngày 20/9/2007, Ủy ban nhân dân Quận A1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1332/2007/UB.GCN cho bà P và ông H. Quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: số I Hồ T, phường V (địa chỉ trước đây là Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chị ruột của bà P là bà Châu Diễm L1 trước đây gia đình bà Châu Diễm L1 cư trú tại căn nhà có địa chỉ 9 Hồ T, phường V (trước đây là Phường A, Quận A, Tp .) nhưng khoảng đến năm 2015 thì bán căn nhà này. Do là chị em ruột của nhau, nên bà P và ông H cho bà C Diễm L1 về ở nhờ tại căn nhà địa chỉ 9/21 Hồ Thị K phường V (trước là Phường A, Quận A), Tp .. Sau đó, 02 con của bà Châu Diễm L1 là bà Đỗ Lệ Q và Đỗ Lệ N cũng đến ở nhờ tại đây cho đến nay. Từ khi bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N ở nhờ thì hiện trạng căn nhà không có gì thay đổi.

Năm 2022, do có khó khăn tài chính nên bà P và ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, trình tự, thủ tục thế chấp được thực hiện theo quy định pháp luật.

Đến nay, do tình hình tài chính ngày càng trầm trọng, bà P và ông H không còn khả năng thanh toán khoản tiền lãi vay cho ngân hàng H4. Do đó, từ đầu năm 2025, bà P và ông H đã nhiều lần thông báo, đề nghị bà Châu Diễm L1, Đỗ Lệ Q và Đỗ Lệ N trả nhà để bán và dùng tiền trả nợ cho ngân hàng H4 nhưng bà Châu Diễm L1, Đỗ Lệ Q và Đỗ Lệ N cố tình dây dưa không trả lại nhà cho bà P và ông H. Việc bà Châu Diễm L1, Đỗ Lệ Q và Đỗ Lệ N không chịu trả nhà đã và đang gây ra nhiều thiệt hại và làm nghiêm trọng hơn hoàn cảnh vốn đã khó khăn của bà P và ông H.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N trả lại nhà và đất ở tại địa chỉ số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Lương Yến P ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng, ông bà đồng ý trả nợ cho ngân hàng.

2/ Theo biên bản hòa giải bị đơn bà Đỗ Lệ N và là người đại diện bị đơn bà L1 - bà Đỗ Lệ N trình bày:

Không đồng ý trả nhà, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng vì các lý do sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc số 1332/2007/UB.GCN ngày 20/9/2007 cấp cho bà P không hợp pháp vì nhà đất là di sản thừa kế của ông Châu D1 và bà Lương M1 chết để lại chứ không phải là tài sản riêng của bà P.

- Về nguồn gốc nhà đất và công sức đóng góp của gia đình căn nhà 9/21 Hồ Thị K có được là nhờ suất phân phối nhà ở dành cho cán bộ công nhân viên của mẹ bà là bà Châu Diễm L1 khi bà đang công tác tại Nhà máy D3 (T) ở khâu đứng máy dệt. Sau năm 1975, nhờ quá trình lao động trực tiếp tại xí nghiệp Q1, mẹ tôi đã được Nhà nước xét cấp căn nhà này để gia đình (gồm ông ngoại, bà ngoại, mẹ tôi và bà P) có chỗ ở ổn định. Điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế lịch sử và hồ sơ quản lý nhà đất thời kỳ đó.

- Về quá trình cư trú và nghĩa vụ phụng dưỡng của bà L1: bà và bà L1 đã cư trú liên tục, ổn định tại căn nhà này từ năm 2001 cho đến nay. Việc bà chuyển về đây sống là theo ý nguyện của bà ngoại (cụ Lương M1). Khi cụ tuổi cao sức yếu, cụ đã trực tiếp yêu cầu bà về ở để chăm sóc, trông coi nhà cửa và phụng dưỡng cụ. Suốt 25 năm qua, bà là người trực tiếp bên cạnh chăm lo cho bà ngoại cho đến khi bà qua đời, đồng thời hiện nay đang trực tiếp nuôi dưỡng mẹ bà là Châu Diễm L1. Bà là con của hàng thừa kế thứ nhất (bà L1) và cư trú theo ý nguyện của người chủ sở hữu gốc (bà M1), do đó việc cư trú của bà là hoàn toàn hợp pháp.

Khi nhà nước hóa giá nhà, người được ưu tiên đứng tên mua hóa giá nhà là bà Lương M1 nhưng bà P lợi dụng bà M1 làm cầm lẫn tay được chính bà P xác nhận trong tờ tường trình nguồn gốc nhà ngày 05/7/2006 và sự tín nhiệm của anh chị em trong gia đình cho bà P đại diện anh chị để làm thủ tục hóa giá nhà đất cho bà M1, bà M1 không biết chữ nên chỉ lẫn tay vì vậy phải có người làm chứng và công chứng viên phải giải thích nội dung tờ cam kết do đó tờ cam kết của bà M1 ngày 05/7/2006 là không có giá trị pháp lý, tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

3/ Bị đơn bà Đỗ Lệ Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Kim H1 có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai trình bày ý kiến như sau: Chúng tôi sẽ chuyển đi và không còn ở căn nhà địa chỉ 9 Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) vào khoảng tháng 04/2026. Chúng tôi không liên quan đến vụ án và không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không triệu tập chúng tôi nữa.

4/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Xuân D có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai trình bày ý kiến như sau: ông chỉ là người ở trong căn nhà tại địa chỉ 9 Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh), ông không liên quan đến vụ án và không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này. Ông thống nhất ý kiến với vợ ông là bà Đỗ Lệ N.

5/ Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - ông L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H cấp tín dụng cho ông Tào Tô H và bà Lương Yến P căn cứ theo:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1961/25MN/HĐTD ngày 21/01/2025;

- Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 1961/25MN/HĐTD/PL01 ngày 28/10/2025.

Chi tiết như sau:

Số tiền cho vay: không vượt quá 4.500.000.000 đồng;

Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động - vốn kinh doanh mua bán phụ tùng xe máy;

Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;

Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể;

Lãi suất trong hạn: được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;

Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

* Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 4, Tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 9/21 Hồ T, Phường A, Q, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 9 Hồ T, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Lương Yến P, theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1332/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/09/2007.

Tính đến ngày 26/05/2026, ông H, bà P đã thanh toán cho ngân hàng H4 tổng số tiền là: 1.401.707.086 đồng cụ thể:

KUNN	Vốn gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng
1961/25MN/HĐTD/KUNN01	0	127.840	114.677	242.517
1961/25MN/HĐTD/KUNN02	17.534	0	136.188	153.722
1961/25MN/HĐTD/KUNN03	913.776	0	135.375	1.049.151
1961/25MN/HĐTD/KUNN04	1.400.000.000	0	261.696	1.400.261.696
Tổng	1.400.931.310	127.840	647.936	1.401.707.086

Tính đến ngày 26/05/2026, bà P, ông H còn nợ của ngân hàng H4 số tiền 5.163.398.025 đồng cụ thể:

KUNN	Vốn gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng
1961/25MN/HĐTD/KUNN01	1.000.000.000	12.729.694	125.731.242	1.138.460.936
1961/25MN/HĐTD/KUNN02	1.199.982.466	15.429.041	150.886.291	1.366.297.798
1961/25MN/HĐTD/KUNN03	1.199.086.224	15.835.068	150.209.094	1.365.130.386
1961/25MN/HĐTD/KUNN04	1.100.000.000	43.986.302	149.522.603	1.293.508.905

Tổng	4.499.068.690	87.980.105	576.349.230	5.163.398.025
------	---------------	------------	-------------	---------------

* Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H và bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù ngân hàng nhiều lần đôn đốc, yêu cầu trả nợ nhưng đến nay ông H và bà P vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông Tào Tô H và bà Lương Yến P:

Buộc ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải thanh toán ngay một lần tổng số tiền còn nợ ngân hàng H4 tạm tính đến ngày 26/05/2026 là 5.163.398.025 đồng trong đó bao gồm: Vốn gốc 4.499.068.690 đồng; lãi trong hạn 87.980.105 đồng; lãi quá hạn 576.349.230 đồng.

Buộc ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải tiếp tục thanh toán tiền lãi từ ngày 27/05/2026 theo mức lãi suất đã thoả thuận được quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Tào Tô H và bà Lương Yến P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng H4 được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 529/22MN/HĐBĐ ngày 06/01/2022 để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, Tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 9 Hồ T, Phường A, Q, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 9 Hồ T, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Lương Yến P theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1332/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/09/2007.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Tào Tô H và bà Lương Yến P. Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì ông Tào Tô H và bà Lương Yến P có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ đến khi khoản nợ được tất toán.

6/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Vinh Đ và bà Đỗ Lệ H2 đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông Dương Vinh Đ và bà Đỗ Lệ H2 không nộp tài liệu, chứng cứ cũng như không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến việc giải quyết vụ án, vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và phiên tòa hôm nay.

*** Tại phiên toà:**

1/Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tào Tô H trình bày:

Tôi yêu cầu Toà án buộc bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q, bà Đỗ Lệ N và những người đang cư trú trong nhà trả lại nhà và đất ở tại địa chỉ số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Lương Yến P ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hiện nay bà P và ông H không có khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng H4, bà P và ông H đồng ý trả nợ ngân hàng, đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh để trả nợ nhưng xin ngân hàng giảm tiền lãi.

2/Bà Nhi bị đơn và là người đại diện theo uỷ quyền của bà L1 trình bày:

Hiện nay bà L1 đã nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu và tranh chấp hợp đồng thế chấp với bà P đối với nhà đất tại địa chỉ số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh bà đã nộp giấy biên nhận đơn khởi kiện số 2274/GXN-TA ngày 15/5/2026 cho Toà án vì vậy đề nghị Toà án tạm đình chỉ giải quyết vụ án này chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp quyền sở hữu và tranh chấp hợp đồng thế chấp giữa bà L1 và bà P.

Tại Tờ cam kết ngày 01/8/2006 của ông Tào Tô H xác nhận bà P được mẹ vợ và gia đình bên vợ cho tiền để mua hoá giá nhà số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vì vậy bà P chỉ đại diện gia đình để mua hóa giá nhà nhờ suất phân phối nhà ở dành cho cán bộ công nhân viên của mẹ bà là bà Châu Diễm L1 khi bà L1 đang công tác tại Nhà máy D3 (T) ở khâu đứng máy dệt. Sau năm 1975, nhờ quá trình lao động trực tiếp tại xí nghiệp Q1, mẹ bà đã được Nhà nước xét cấp căn nhà này để gia đình (gồm ông ngoại, bà ngoại, mẹ tôi và bà P) có chỗ ở ổn định chứ không phải là nhà của bà P, khi nhà nước hóa giá nhà, người được ưu tiên đứng tên mua hóa giá nhà là bà Lương M1 nhưng bà P lợi dụng bà M1 lăm cầm lẫn tay được bà P xác nhận trong tờ tường trình nguồn gốc nhà ngày 05/7/2006 vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu của ngân hàng.

3/Ông D trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà N.

4/Đại diện Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H ông L2 trình bày: đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng :

Buộc ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải thanh toán ngay một lần tổng số tiền còn nợ H4 tạm tính đến ngày 26/05/2026 là 5.163.398.025 đồng trong đó bao gồm: Vốn gốc 4.499.068.690 đồng; lãi trong hạn 87.980.105 đồng; lãi quá hạn 576.349.230 đồng.

Buộc ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải tiếp tục thanh toán tiền lãi từ ngày 27/05/2026 theo mức lãi suất đã thoả thuận được quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Tào Tô H và bà Lương Yến P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng H4 được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 529/22MN/HĐBĐ ngày 06/01/2022 để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 4, Tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 9 Hồ T, Phường A, Quận A, TP . (nay là 9 Hồ T, Phường V, TP .) thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Lương Yến P, theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1332/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/09/2007.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Tào Tô H và bà Lương Yến P. Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì ông Tào Tô H và bà Lương Yến P có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ đến khi khoản nợ được tất toán.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay là đã tuân thủ đúng, đầy đủ quy định pháp luật. Bị đơn bà Đỗ Lệ Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Kim H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Dương Vinh Đ và bà Đỗ Lệ H2 đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông Đ và bà H2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa hôm nay, ông Dương Vinh Đ và bà Đỗ Lệ H2 vắng mặt đến lần thứ 2, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Đỗ Lệ Q, ông Dương Kim H1, ông Dương Vinh Đ và bà Đỗ Lệ H2 theo quy định Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành

phổ H là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q, bà Đỗ Lệ N và những người đang cư trú tại nhà số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại căn nhà số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lương Yến P ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại điểm b khoản 2.4 mục I Nghị Quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp đòi tài sản”.

Bị đơn đang cư trú tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường A, Quận A) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1961/25MN/HĐTD ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN02 ngày 22/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN03 ngày 23/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN04 ngày 04/02/2025; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1961/25MN/HĐTD/PL01 ngày 28/10/2025 có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về hợp đồng vay tài sản giữa tổ chức tín dụng với khách hàng theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 24/11/2025 của bà Lương Yến P và ông Tào Tô H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P1 hoặc ông Võ Quốc A hoặc ông Nguyễn Đoàn Tấn L, ông Nguyễn Quang M có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy bà P1, ông A, ông L, ông M là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lương Yến P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tào Tô H.

- Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 04/02/2026 của bà Châu Diễm L1 ủy quyền cho bà Đỗ Lệ N có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy bà N là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Châu Diễm L1.

- Căn cứ phiếu xác minh số 381/XM-TA ngày 20/01/2026 Công an phường V trả lời như sau: *“Tại địa chỉ 9 Hồ T, khu phố C, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh gồm có 12 nhân khẩu đang cư trú:*

- 1/Bà Châu Diễm L1, sinh năm 1955*
- 2/Bà Đỗ Lệ Q, sinh năm 1978 (con L1)*
- 3/ Ông Dương Kim H1, sinh năm 1978(chồng Q)*
- 4/ Ông Dương Vinh Đ, sinh năm 2002(con Q)*
- 5/Dương Huệ Đ1, sinh năm 2009 (con Q)*
- 6/Bà Đỗ Lệ H2, sinh năm 1981(con L1)*
- 7/Trương Minh T, sinh năm 2011 (con H2)*
- 8/ Bà Đỗ Lệ N, sinh năm 1985 (con L1)*
- 9/Trương Minh H3, sinh năm 2014 (con H2)*
- 10/Ông Lâm Xuân D, sinh năm 1983 (chồng N)*
- 11/ Lâm Tố V, sinh năm 2012 (con N)*
- 12/ Lâm Thanh P3, sinh năm 2016 (con N)”*

Vì vậy bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q, ông Dương Kim H1, ông Dương Vinh Đ, Dương Huệ Đ1, bà Đỗ Lệ H2, Trương Minh T, bà Đỗ Lệ N, Trương Minh H3, ông Lâm Xuân D, Lâm Tố V và Lâm Thanh P3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Xét thấy bị đơn bà Đỗ Lệ Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Kim H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Tòa án triệu tập hợp lệ người lần thứ hai nhưng ông Dương Vinh Đ, bà Đỗ Lệ H2 vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Q, ông H1, ông Đ và bà H2.

- Xét bị đơn bà N đề nghị Toà án tạm đình chỉ giải quyết vụ án này chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp quyền sở hữu và tranh chấp hợp đồng thế chấp giữa bà L1 và bà P.

Xét thấy bà N cung cấp cho Hội đồng xét xử giấy biên nhận đơn khởi kiện số 2274/GXN-TA ngày 15/5/2026 cho Toà án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/5/2026 bà L1 nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà và tranh chấp hợp đồng thế chấp với bà P và ngân hàng đối với nhà đất tại địa chỉ số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy biên nhận đơn khởi kiện số 2274/GXN-TA ngày 15/5/2026 của Toà án nhân dân khu vực 4- Thành phố Hồ Chí Minh do bà N cung cấp cho Hội đồng xét xử đã thể hiện Toà án chỉ mới nhận đơn khởi kiện của bà L1 để xem xét chứ Toà án chưa có thông báo thụ lý vụ án, đồng thời ngày 26/5/2026 Tòa án đã ban hành Thông báo số 207/TB-TA về việc yêu cầu bà L1 sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện trong thời hạn 30 ngày. Mặt khác trong vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn bà P với bị đơn bà L1, bà N, bà Q để Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ngân hàng thì Toà án phải xem xét đến quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, toàn bộ hồ sơ tính chất pháp lý về nhà đất số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ai thì mới có cơ sở để giải quyết yêu cầu của bà P và ngân hàng; do đó căn cứ điểm d khoản 1 điều 214 Bộ luật tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết và không có cơ sở phải tạm đình chỉ vụ án vì vậy không chấp nhận đề nghị tạm đình chỉ vụ án theo yêu cầu của bà N nêu trên, vụ án tiếp tục xét xử theo luật định.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc nhà đất:

- Căn cứ Công văn số 616/CN10 ngày 11/02/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 - Thành phố Hồ Chí Minh trả lời như sau: “*Căn nhà số I đường H, Phường A, Quận A (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lương Yến P mua hóa giá theo Hợp đồng trả một lần mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 202 ngày 12/02/2007 của Công ty D2, kèm Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 22/6/2007 tại của Công ty D2.*

Năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận A1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1332/2007/UB.GCN, ngày 20/9/2007 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 18 cho bà Lương Yến P, sinh năm: 1970, CMND số: 022322200 (số CCCD: 079170021283). Nhà đất nêu trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh G ngày 10/01/2022, hiện chưa xóa thế chấp”.

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1332/2007/UB.GCN, ngày 20/9/2007 do Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp cho bà Lương Yến P đối với nhà đất số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Xét Đơn tường trình nguồn gốc nhà ngày 05/7/2006 có xác nhận chữ ký của U, Quận A bà Lương Yến P trình bày như sau: *“Năm 1975 giải phóng, chính quyền địa phương đã bố trí cho gia đình tôi vào ở căn nhà trên cho đến nay. Nhà này do Nhà nước quản lý và gia đình tôi đóng tiền thuê nhà đầy đủ và có hộ khẩu hợp lệ. Nay mẹ tôi già yếu 73 tuổi, lắm cảm nên ưng thuận cho tôi đứng tên hợp thức hóa thuê nhà và hóa giá nhà.*

Căn nhà trên hiện nay chỉ có 01 hộ khẩu duy nhất của gia đình tôi cư ngụ, không có ai tranh chấp.

Tình trạng nhà do tôi tự bỏ tiền ra sửa chữa 2 lần là Lần đầu sửa chữa xây lại năm 1999 là tường gạch, mái tole, gát suốt. Đến đầu năm 2006, tôi sửa chữa lại kiên cố BTCT, 1 lững, 1 lầu (Tôi tự sửa chữa xây dựng, không có xin phép). Nay tôi tường trình nguồn gốc nhà trên, để hợp thức hóa thuê và mua hoá giá (theo T1 báo số 804/TB.Ub ngày 22.6.2006)”.

- Căn cứ Giấy cam kết ngày 05/7/2006 có xác nhận dấu lẫn tay của U, Quận A của bà Lương M1 trình bày: *“Nay tôi làm giấy này xác nhận việc tôi đồng ý cho con gái tôi đứng tên dưới đây, được đứng tên hợp thức hóa thuê nhà và hóa giá căn nhà số : 9 Hồ T, Phường A, Quận A, TP . (số cũ : F L, Phường A, Quận A). Theo thông báo số 804/TB-UB ngày 22/06/2006.*

Họ và tên : LUƠNG YẾN PHỤNG, Sinh ngày 29/09/1970

CMND số : 022 322 200 cấp tại C1

Thường trú : 9 Hồ T, Phường A, Quận A, TP . (số cũ : F, L, Phường A, Quận A)

Tôi xin cam kết chịu trách nhiệm về việc ưng thuận nói trên và không khiếu nại gì về sau. Sau này có ai tranh chấp khiếu nại về sự việc này tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

-Xét căn cứ vào theo Hợp đồng trả một lần mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 202 ngày 12/02/2007 của Công ty D2 ký kết với bà Lương Yến P, bà P mua hóa giá nhà thuộc sở hữu của nhà nước; đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số

1332/2007/UB.GCN ngày 20/9/2007 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 18 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vì vậy, bà Lương Yên P có các quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở được pháp luật bảo vệ theo quy định tại các điều 158,159, 160,161,163 và Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Xét việc bị đơn trình bày theo Đơn tường trình nguồn gốc nhà ngày 05/7/2006 của bà P trình bày: bà Lương M2 làm chứng, việc này không chứng minh là bà M1 mất năng lực hành vi dân sự hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hay không minh mẫn sáng suốt theo quy định tại các điều 19, 22 và 23 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định như sau:

Điều 19. Năng lực hành vi dân sự của người thành niên

“Người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp quy định tại Điều 22 và Điều 23 của Bộ luật này”.

Điều 22. Mất năng lực hành vi dân sự

“1. Khi một người do bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức, làm chủ được hành vi của mình thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án ra quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự trên cơ sở kết luận của tổ chức giám định.

Khi không còn căn cứ tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự thì theo yêu cầu của chính người đó hoặc của người có quyền, lợi ích liên quan, Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự.

2. Giao dịch dân sự của người mất năng lực hành vi dân sự phải do người đại diện theo pháp luật xác lập, thực hiện”.

Điều 23. Hạn chế năng lực hành vi dân sự

“1. Người nghiện ma túy, nghiện các chất kích thích khác dẫn đến phá tán tài sản của gia đình thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án có thể ra quyết định tuyên bố là người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

2. Người đại diện theo pháp luật của người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và phạm vi đại diện do Tòa án quyết định. Giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày.

3. Khi không còn căn cứ tuyên bố một người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự thì theo yêu cầu của chính người đó hoặc của người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án ra quyết định hủy bỏ quyết định tuyên bố hạn chế năng lực hành vi dân sự”.

- Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 24; Khoản 5 Điều 38; Khoản 1, khoản 3 Điều 56 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 như sau:

Điều 24. Thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã

“1. Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền thực hiện các việc sau đây:

a) **Chứng thực chữ ký** của công dân Việt Nam trong các giấy tờ phục vụ cho việc thực hiện các giao dịch dân sự ở trong nước; ”

Điều 38. Quyền hạn của người thực hiện công chứng, chứng thực

“5. Từ chối công chứng, chứng thực trong các trường hợp sau đây:

a) Những trường hợp quy định tại Điều 39 của Nghị định này;

b) Việc không thuộc thẩm quyền công chứng, chứng thực của cơ quan mình;

c) Có văn bản yêu cầu tạm dừng việc công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Việc liên quan đến yêu cầu công chứng, chứng thực đang có tranh chấp;

đ) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp từ chối, người thực hiện công chứng, chứng thực phải giải thích rõ lý do cho người yêu cầu công chứng, chứng thực; nếu việc công chứng, chứng thực không thuộc thẩm quyền của cơ quan mình, thì hướng dẫn họ đến cơ quan khác có thẩm quyền”.

Điều 56. Công chứng, chứng thực chữ ký của cá nhân

“1. Cá nhân yêu cầu công chứng, chứng thực chữ ký của mình trong giấy tờ phục vụ cho các giao dịch phải chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ và ký trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực. Sau khi xác định người đó đúng với giấy tờ tùy thân, giấy tờ giao dịch và yêu cầu không trái pháp luật, đạo đức xã hội, thì thực hiện việc công chứng, chứng thực chữ ký của người đó.

3. Trong trường hợp người yêu cầu công chứng, chứng thực không ký được, thì việc công chứng, chứng thực chữ ký được thay thế bằng việc công chứng, chứng thực điểm chỉ”.

Vì vậy căn cứ vào quy định của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 nêu trên theo quy định của pháp luật thì bà M1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực chữ ký. Trong trường hợp bà M1 không biết chữ, việc chứng thực chữ ký được thay thế bằng việc chứng thực điểm chỉ. Vì vậy lời trình bày của bà N về việc quy định phải có người làm chứng khi chứng thực chữ ký là không có cơ sở để xem xét.

- Xét lời khai bà N cho rằng: theo Tờ cam kết ngày 01/8/2006 của ông Tào Tô H xác nhận bà P được mẹ vợ và gia đình bên vợ cho tiền để mua hóa giá nhà số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vì vậy bà P chỉ đại diện gia đình để mua hóa giá nhà nhờ suất phân phối nhà ở dành cho cán bộ công nhân viên của mẹ bà là bà Châu Diễm L1 khi bà L1 đang công tác tại Nhà máy D3 (T) ở khu đứng máy dệt. Sau năm 1975, nhờ quá trình lao động trực tiếp tại xí nghiệp Q1, mẹ bà đã được Nhà nước xét cấp căn nhà này để gia đình (gồm ông ngoại, bà ngoại, mẹ tôi và bà P) có chỗ ở ổn định chứ không phải là nhà của bà P, khi nhà nước hóa giá nhà, người được ưu tiên đứng tên mua hóa giá nhà là bà Lương Muội ;

Xét lời khai của bà N, Hội đồng xét xử xét thấy : đó chỉ là lời khai một phía của ông H để xác nhận chữ ký cho bà P mua hóa giá nhà đứng tên riêng của bà P, lời khai này không được bà P thừa nhận, đồng thời bà N và các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh số tiền đã cho bà P mua hóa giá nhà là bao nhiêu và không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết việc cho bà P tiền để mua hóa giá nhà. Bà N trình bày khi bà L1 đang công tác tại Nhà máy D3 (T) được Nhà nước xét cấp căn nhà này để gia đình ở nhưng lại nói khi nhà nước hóa giá nhà, người được ưu tiên đứng tên mua hóa giá nhà là bà Lương M1; vì vậy lời khai của bà N mâu thuẫn trong việc đối tượng được mua hóa giá nhà, đồng thời bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh bà L1 được Nhà nước xét cấp căn nhà này để gia đình ở theo như lời bà trình bày là không có cơ sở để xem xét.

Từ những chứng cứ nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở, do đó căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc các bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N và những người đang cư trú tại nhà số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh): ông Dương Kim H1, ông Dương Vinh Đ, Trẻ Dương Huệ Đ1, Ông Lâm Xuân D, Trẻ Lâm Tố V, Trẻ Lâm Thanh P3, bà Đỗ Lệ H2, trẻ Trương Minh T, trẻ Trương Minh H3 phải trả lại nhà đất số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Lương Yến P ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1961/25MN/HĐTD ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN02 ngày 22/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN03 ngày 23/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN04 ngày 04/02/2025; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1961/25MN/HĐTD/PL01 ngày 28/10/2025 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H với ông Tào Tô H và bà Lương Yến P hợp pháp vì có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

- Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và bản sao kê tài khoản tiền vay của ông Tào

Tô H và bà Lương yền P do Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định bị đơn đã thanh toán cho Ngân hàng một phần gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tổng số tiền là 1.401.707.086 đồng.

Từ tháng 15/4/2025 đến nay ông Tào Tô H và bà Lương yền P phát sinh nợ quá hạn gốc và lãi nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng do đó có cơ sở xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ và còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 26/5/2026 là 5.163.398.025 đồng (Năm tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng) theo như lời Ngân hàng trình bày nêu trên là có cơ sở;

[4.2] Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1961/25MN/HĐTD ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN02 ngày 22/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN03 ngày 23/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN04 ngày 04/02/2025; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1961/25MN/HĐTD/PL01 ngày 28/10/2025 và hai bên thỏa thuận mức lãi suất vay trong hạn là 8.25%/năm và lãi 8.05%/năm; lãi suất vay quá hạn: 150% LSCV trong hạn áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả: 10%/năm và có thể được H4 điều chỉnh theo quy định của H4 trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 trong từng thời kỳ là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng: *“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”*.

[4.3] Tại khoản 2 Điều 7 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1961/25MN/HĐTD ngày 21/01/2025 quy định: *“Trường hợp bị thu hồi nợ trước hạn theo Hợp đồng này mà bên được cấp tín dụng vẫn không trả được nợ trước hạn theo thông báo của H4, H4 chuyển toàn bộ số dư nợ gốc không trả được của bên được cấp tín dụng sang nợ quá hạn. Bên được cấp tín dụng phải chịu mức lãi suất quá hạn và H4 được quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của Hợp đồng này, Hợp đồng đảm bảo và quy định của pháp luật để thu hồi nợ và các chi phí có liên quan.”*. Xét thấy, đến nay đã quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ của các đợt thanh toán nhưng ông Tào Tô H và bà Lương Yến P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mỗi kỳ trả nợ, vì vậy Ngân hàng yêu cầu ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải trả số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo như lời nguyên đơn yêu cầu là có cơ sở và bị đơn đồng ý trả nợ cho Ngân hàng; Căn cứ các điều 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc buộc ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 26/5/2026 là 5.163.398.025 đồng; trả một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải trả tiền lãi tính từ ngày 27/5/2026 cho đến khi ông Tào Tô H và bà Lương Yến P trả hết nợ theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký.

[4.4] Xét thấy để bảo đảm cho khoản vay nêu trên ông Tào Tô H và bà Lương Yến P và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 529/22MN/HĐBĐ ngày 06/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 529/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 06/01/2022 tại Văn phòng C2 theo số công chứng: 000476, Quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022 và số công chứng 007639, Quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/10/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đ2; ông Tào Tô H và bà Lương Yến P thế chấp tài sản là thửa đất số 4 tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ 9 Hồ T, Phường A, Q, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 9 Hồ T, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Lương Yến P, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1332/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/09/2007 việc các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp là tự nguyện và hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, căn cứ vào các Điều 8 của Hợp đồng thế chấp nêu trên do đó Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của ông Tào Tô H và bà Lương Yến P để trả nợ cho Ngân hàng là có cơ sở; Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc phát mại tài sản bảo đảm là nhà đất số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả nợ cho ngân hàng.

Từ những chứng cứ nêu trên, căn cứ Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí; yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được Tòa án chấp nhận nên ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuy nhiên bà L1 sinh năm 1955, căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì bà L1 được miễn nộp tiền án phí. Bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho bà Lương Yến P

Hoàn trả cho nguyên đơn và ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ điều 19, 22 và 23 Bộ Luật dân sự năm 2005
- Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm a khoản 1 điều 24; Khoản 5 Điều 38; Khoản 1, 3 Điều 56 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000;
- Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;
- Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 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;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;
- Căn cứ Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;
- Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ T2, Bộ Tư pháp hướng dẫn về việc xét xử và thi hành án về tài sản;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 64/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Yến P.

Buộc các bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N và những người đang cư trú tại nhà số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh): ông Dương Kim H1, ông Dương Vinh Đ, trẻ Dương Huệ Đ1, ông Lâm Xuân D, trẻ Lâm Tố V, trẻ Lâm Thanh P3, bà Đỗ Lệ H2, trẻ Trương Minh T, trẻ Trương Minh H3 phải trả lại nhà đất số I Hồ T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số I Hồ T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Lương Yến P ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H

Buộc ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2026 là 5.163.398.025 đồng (Năm tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng) trong đó:

Nợ gốc : 4.499.068.690 đồng

Lãi trong hạn: 87.980.105 đồng

Lãi quá hạn : 576.349.230 đồng

Thời hạn trả nợ: Trả một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải trả tiền lãi tính từ ngày 27/5/2026 cho đến khi ông Tào Tô H và bà Lương Yến P trả hết nợ theo mức lãi suất quy định trên Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1961/25MN/HĐTD ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN02 ngày 22/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN03 ngày 23/01/2025; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1961/25MN/HĐTD/KUNN04 ngày 04/02/2025 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1961/25MN/HĐTD/PL01 ngày 28/10/2025 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, ông Tào Tô H và bà Lương Yến P .

Trường hợp, ông Tào Tô H và bà Lương Yến P không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 529/22MN/HĐBĐ ngày 06/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 529/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 06/01/2022 như sau: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ 9 Hồ T, Phường A, Q, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 9 Hồ T, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 1332/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/09/2007.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không thu hồi đủ nợ thì ông Tào Tô H và bà Lương Yến P có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Tào Tô H và bà Lương Yến P trả hết nợ thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp và trả bản chính Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 1332/2007/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/09/2007 cho ông Tào Tô H và bà Lương Yến P theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Châu Diễm L1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho Lương Yến P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0046480 ngày 05/12/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Châu Diễm L1, bà Đỗ Lệ Q và bà Đỗ Lệ N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Bà Châu Diễm L1, bà Đỗ

Lệ Q và bà Đỗ Lệ N có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho bà Lương Yến P.

Ông Tào Tô H và bà Lương Yến P phải chịu tiền án phí là 113.163.398 đồng (một trăm mười ba triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn, ba trăm chín mươi tám đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.454.785 đồng (năm mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm tám mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0013816 ngày 04/3/2026 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND KV4 - TP.HCM;
- Phòng THADS KV4 - TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Minh Tú