

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 124/2026/DS-ST

Ngày 18-6-2026

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Cần;

Bà Đỗ Thị Thanh Quyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11 và 18 tháng 6 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 37/2026/QĐXX-ST ngày 24/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2026/QĐST-DS ngày 18/5/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở: tầng A và tầng B Tòa nhà S - A, đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Hải T, bà Châu Bích N và ông Huỳnh Văn K; cùng địa chỉ liên hệ: tầng 6, tòa nhà P, đường U, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 036320.24 ngày 01/3/2024); số điện thoại: 0901.625.813.

- **Bị đơn:** bà Nguyễn Thị Ánh L, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0962.710.078.

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

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956;

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0962.710.078.

3. Ông Lê Duy H, sinh năm 1978;

4. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0979.323.218.

5. Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa; nơi ở hiện nay: số E, đường L, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0398.761.191.

7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: số E, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0907.334.733.

8. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Q, tỉnh Thanh Hóa); số điện thoại: 0328.064.500.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, ông C và bà H1: ông Lê Văn N2, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: số E, đường N, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31/5/2024); số điện thoại: 0912.644.279.

9. Ông Nguyễn Hữu K1, sinh năm 1982.

10. Bà Hoàng Thị P1, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: xóm E, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An (nay là xã Y, tỉnh Nghệ An); số điện thoại: 0988.230.298.

11. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Trị); địa chỉ tạm trú: tổ G, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại: 0964.445.884.

12. Bà Bùi Thị H2, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0983.930.219.

13. Ông Vũ Đại T2, sinh năm 1975;

14. Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ thường trú: số F, đường B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0903.338.517.

15. Ông Nguyễn Trọng N3, sinh năm 1973;

16. Bà Trần Ngọc L2, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ thường trú: số H, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0936.279.963, 0903.339.150.

17. Bà Mai Ngọc T3, sinh năm 1988 và ông Lưu Văn H4, sinh năm 1982; cùng địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0988.289.284, 0329.363.833.

19. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: xóm H, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ tạm trú: khu K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0988.053.379.

20. Ông Đặng Minh H5, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ liên hệ: số D, đường B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0907.223.583.

21. Ông Lê Văn Đ2, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: xóm A, ấp T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã H, tỉnh Thanh Hóa); địa chỉ tạm trú: tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại: 0394.637.369.

22. Ông Hoàng Ngọc Đ3, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0968.220.765.

23. Bà Võ Thị Tố U, sinh năm 1971;

24. Ông Phạm Văn A, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ thường trú: số H, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0908.427.588.

25. Ông Hà Văn T4, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: ấp P, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ tạm trú: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0349.691.137.

26. Bà Đoàn Y P2, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); số điện thoại: 0889.729.729.

27. Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1982;

28. Bà Huỳnh Thị Bích P3, sinh năm 1984;

29. Chị **Nguyễn Kim T5**, sinh năm 2006;

30. Cháu **Nguyễn Minh K2**, sinh năm 2010.

Cùng địa chỉ thường trú: **khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**.

*Người đại diện hợp pháp của cháu **Nguyễn Minh K2**: ông **Nguyễn Minh D**, sinh năm 1982 và bà **Huỳnh Thị Bích P3**, sinh năm 1984 (cha, mẹ; địa chỉ thường trú: địa chỉ thường trú: **khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**).*

31. Ông **Phạm Tuấn A1**, sinh năm 1963, số CCCD: 040063027590; địa chỉ thường trú: **tổ A, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**, số điện thoại: 0989.056.187.

32. Bà **Phạm Thị Như K3**, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: **tổ A, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**, số điện thoại: 0984.438.807.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 02 năm 2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là Ngân hàng) đã ký với bà **Nguyễn Thị Ánh L** các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021 với nội dung: Ngân hàng cho bà **Nguyễn Thị Ánh L** vay số tiền 1.500.000.000 đồng; mục đích giải ngân: bù đắp tiền mua bất động sản cho bố mẹ tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại **phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**; thời hạn vay: 174 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 28/10/2035; lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,1%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 3,7%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng trả gốc cùng với ngày trả lãi số tiền gốc như sau: kỳ 01 đến kỳ 60 trả: 2.500.000 đồng, kỳ 61 đến kỳ 173 trả: 11.842.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 12, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 12/5/2021. Trả phí: theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Ngày 28/4/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho bà **Nguyễn Thị Ánh L** theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 4255530.21 với số tiền 1.500.000.000 đồng.

- Thẻ tín dụng: căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 26/4/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà **Nguyễn Thị Ánh L** chi tiết như sau: số thẻ: 513892*****3287; loại thẻ: **V**; hạn mức: 100.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo

Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của **V**.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 830837, số vào sổ cấp GCN: CS 12235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/4/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị N1. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04661, quyền số: 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 22/4/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Ánh L luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 04/8/2022.

Tính đến ngày 09/8/2024, bà Nguyễn Thị Ánh L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 248.221.190 đồng (trong đó: tiền gốc: 42.500.000 đồng, tiền lãi: 205.721.190 đồng); còn nợ Ngân hàng số tiền 2.249.190.627 đồng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ánh L phải thanh toán cho Ngân hàng ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 09/8/2024 là 2.249.190.627 đồng, bao gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021: tổng số tiền nợ là 2.043.977.425 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 1.457.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570 đồng, tiền lãi quá hạn là 487.694.855 đồng).

+ Thẻ tín dụng số 513892*****3287: tổng số tiền nợ là 205.213.202 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 104.824.600 đồng, tiền lãi quá hạn là 42.604.826 đồng, tiền phí là 57.783.776 đồng).

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Ánh L phải trả là 2.249.190.627 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ánh L phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 10/8/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị Ánh L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cụ thể là “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 830837, số vào sổ cấp GCN: CS 12235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 23/4/2020, đứng tên bà Nguyễn Thị N1” cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị

kèm theo và phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà **N1** đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

Đồng thời, đại diện nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục số 544-2023, tờ bản đồ số 39, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5) ban hành ngày 28/8/2023, kết quả định giá ngày 17/8/2023 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 10/10/2025; không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung, không yêu cầu định giá lại.

2. Bị đơn bà **Nguyễn Thị Ánh L** trình bày: bà **L** thừa nhận có nợ Ngân hàng như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng do bà **L** đang gặp nhiều khó khăn nên chưa có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng. Bà **L** xin Ngân hàng thêm thời gian để trả nợ.

Đồng thời, bà **L** thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục số 544-2023, tờ bản đồ số 39, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành ngày 28/8/2023, kết quả định giá ngày 17/8/2023 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 10/10/2025; không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung, không yêu cầu định giá lại.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N1** trình bày:

Trước đây, thửa đất 1677 là một phần của thửa 1562 của bà **Phạm Thị H6**. Do các hộ dân ở phía trong không có lối đi ra đường công cộng nên đến năm 2017, bà **N1** và các hộ dân ở phía trong có thỏa thuận với bà **Phạm Thị H6** thống nhất mở lối đi trên đất của bà **H6**. Bà **H6** yêu cầu bà **N1** và các hộ dân phải trả số tiền là 1.500.000.000 đồng để mở lối đi nhưng bà **N1** không đồng ý nên xảy ra tranh chấp tại Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường K (nay là phường T). Khi UBND phường T hòa giải thì bà **N1** và các hộ dân thống nhất bà **H6** sẽ tách một phần thửa đất 1562 với diện tích khoảng 315m² làm lối đi chung với giá 800.000.000 đồng và để bà **N1** đại diện đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi thỏa thuận, bà **N1** đã yêu cầu các hộ dân đóng tiền để trả cho bà **H6** nhưng không ai thực hiện nên bà **N1** phải một mình đứng ra mượn tiền để trả cho bà **H6** số tiền 800.000.000 đồng. Sau khi trả đủ tiền thì bà **N1** và bà **H6** cùng ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và bà **N1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, phần đất này thuộc quyền sở hữu của riêng bà **N1** mà không phải của các hộ dân.

Do các hộ dân phía trong không có lối đi ra nên bà **N1** đồng ý bỏ một phần đất thuộc thửa 1677 để làm lối đi chung. Các hộ gồm **Lê Văn H7**, **Đỗ Thị H8**, **Phạm Văn Đ1**, **Phạm Văn Đ4**, **Hoàng Ngọc Đ3**, **Nguyễn Trọng N3**, **Nguyễn Thành K4**, **Đỗ Văn L3**, **Đặng Minh H5**, **Nguyễn Việt C1**, **Nguyễn Thỏa H9**, **Lê**

Duy H, Nguyễn Khắc H10 thống nhất góp tiền đưa cho bà N1 để làm đường đi chung với tổng số tiền 340.000.000 đồng.

Đến năm 2021, để trả tiền đã mượn để mua đất của bà H6 và làm nhà nên bà N1 phải làm thủ tục vay Ngân hàng. Khi tiến hành thế chấp, phía Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, khi thẩm định bà N1 cũng thông báo cho phía Ngân hàng biết việc các hộ dân đóng góp tiền để bà N1 làm lối đi bằng bê tông cho các hộ dân phía trong. Vào ngày 24/02/2021, bà N1 có làm văn bản thỏa thuận với các hộ dân đã góp tiền đưa bà N1 làm đường thống nhất đồng ý cho bà N1 liên hệ Ngân hàng làm các thủ tục vay tiền gồm Đỗ Văn L3, Phạm Văn Đ4, Nguyễn Quốc C2, Mai Văn T6, Đỗ Thị H8 và Hoàng Ngọc Đ3. Ngân hàng cũng đã nhận văn bản này để bà N1 ký hợp đồng thế chấp phần đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng của bà Nguyễn Thị Anh L.

Do không có khả năng trả nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 544 hiện có một phần đất là lối đi chung. Do đó, nếu các hộ dân phía trong muốn tiếp tục đi trên con đường này thì phải có trách nhiệm cùng bà N1 trả tiền nợ cho Ngân hàng.

Bà N1 thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục số 544-2023, tờ bản đồ số 39, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5) ban hành ngày 28/8/2023, kết quả định giá ngày 17/8/2023 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 10/10/2025; không yêu cầu đo đạc lại, đo đạc bổ sung, không yêu cầu định giá lại.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày: thống nhất trình bày của đại diện nguyên đơn, bị đơn và của bà Nguyễn Thị N1; đồng ý trả tiền cho nguyên đơn nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chưa có khả năng thanh toán nợ.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc Đ3 trình bày:

Ông Hoàng Ngọc Đ3 là chủ sử dụng thửa đất 799, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do thửa đất của ông Đ3 không có lối đi ra đường công cộng nên năm 2018 ông Đ3 cùng một số hộ dân đã tranh chấp lối đi chung với bà Phạm Thị H6.

Trong tổng số tiền 800.000.000 đồng bà N1 giao cho bà Phạm Thị H6 thì ông Đ3 không đóng góp vì giữa bà Nguyễn Thị N1 và các hộ dân thỏa thuận bà N1 sẽ là người trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà H6 để được quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² (trong tổng diện tích đất thỏa thuận với bà H6 là 315m²), phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân sẽ góp tiền để làm đường đi chung.

Ông Hoàng Ngọc Đ3 có góp tiền và đã giao cho bà N1 số tiền 20.000.000 đồng để làm đường đi, được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Khoảng năm 2020, bà Nguyễn Thị N1 có đến nói với ông Đ3 ký tên xác nhận đồng ý cho bà N1 thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 để bà N1 vay tiền của Ngân hàng nhưng ông Đ3 không đồng ý vì đây là đường đi chung của mọi người trong đó có gia đình của ông Đ3. Tuy nhiên, không biết lý do vì sao bà N1 làm được thủ tục thế chấp thửa đất 1677 nêu trên.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ánh L thì ông Đ3 không có liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9861403.21.609 ngày 19/4/2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N1 thì ông Đ3 không đồng ý vì thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình của ông Đ3. Bà N1 chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N1 xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong, trong đó có gia đình ông Đ3. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N1 đang quản lý sử dụng; ông Đ3 không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung.

Ông Đ3 yêu cầu bà N1 phải tách phần diện tích đất khoảng 210m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 để làm lối đi chung nhưng không làm đơn yêu cầu độc lập.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc L2, ông Nguyễn Trọng N3, ông Hà Văn T4 trình bày: chúng tôi yêu cầu bà Nguyễn Thị N1 phải tách phần diện tích đất khoảng 210 m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương để làm lối đi chung.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Duy H trình bày:

Ông Lê Duy H và vợ Hoàng Thị T1 là chủ sử dụng đất thửa đất 692, 680 tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Thửa đất của vợ chồng giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N1. Ranh giữa thửa đất 692 và thửa 1677 là hàng rào do vợ chồng ông H xây dựng, ranh giữa thửa 680 với thửa 1677 là tường gạch do bà N1 xây dựng nên thống nhất ranh đất, không tranh chấp gì. Thửa đất của ông Lê Duy H tiếp giáp đường DH 418.

Năm 2018, do các hộ dân ở phía trong không có lối đi ra đường công cộng nên các bên đã tranh chấp lối đi với chủ thửa đất 1562 là bà Phạm Thị H6 tại UBND phường K (nay là UBND phường T). Ngày 07/8/2018, UBND phường K (nay là UBND phường T) hòa giải thành, các bên thống nhất để bà N1 đại diện cho các hộ dân (Hoàng Ngọc Đ3, Phạm Thị S1, Đỗ Thị H8) giao cho bà H6 số tiền 800.000.000 đồng để trả tiền diện tích đất dùng làm lối đi chung với diện tích khoảng 315m², bà N1 sẽ đại diện các hộ dân để đứng tên chủ sử dụng đất. Đồng thời, bà H6 đồng ý tách một phần thửa đất 1562 để làm lối đi cho các hộ dân phía trong (tại Biên bản hòa giải ngày 07/8/2018 của UBND phường K có sơ đồ phác họa vị trí đất kèm theo).

Sau khi hòa giải thành tại UBND phường K (nay là UBND phường T), bà H6 đã làm thủ tục tách phần đất theo thỏa thuận, hiện nay là thửa đất 1677, tờ bản đồ 39, bà Nguyễn Thị N1 đại diện cho các hộ dân đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2018, khi bà N1 giao cho bà H6 số tiền 800.000.000 đồng để sang tên phần diện tích đất hiện nay là thửa 1677, vợ chồng ông H không góp tiền để giao cho bà H6 vì giữa bà N1 và các hộ dân thỏa thuận, bà N1 sẽ là người trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà H6 để được quản lý, sử dụng diện tích đất 100m² (trong tổng diện tích đất thỏa thuận với bà H6 là 315m²), phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân sẽ góp tiền để làm đường đi chung.

Sau khi bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1677, bà N1 đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên một phần diện tích đất của bà N1, phần diện tích đất còn lại thì các hộ dân đã góp tiền lại để làm đường đi. Hiện trạng ban đầu là đường đất, khi các hộ dân góp tiền làm đường đã đặt cống thoát nước và đổ bê tông.

Ông H và vợ có góp tiền và đã giao cho bà N1 để làm đường đi, tại danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường thể hiện vợ ông H đóng 10.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông H giao cho bà N1 số tiền 20.000.000 đồng để làm đường đi. Thực tế số tiền các hộ dân góp là tiền làm đường đi chung, không phải là tiền mua đất vì nếu mua đất thì số tiền góp phải nhiều hơn. Bà N1 thỏa thuận: 05m ngang góp 20.000.000 đồng, 10m ngang góp 40.000.000 đồng, tuy nhiên không phải hộ dân nào cũng góp tiền đủ theo như thỏa thuận.

Khoảng năm 2020, bà N1 có đến nói với gia đình ông H ký tên xác nhận đồng ý cho bà N1 thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 để bà N1 vay tiền của Ngân hàng nhưng gia đình ông H không đồng ý vì đây là đường đi chung của mọi người trong đó có gia đình ông H. Tuy nhiên, không biết lý do vì sao bà N1 làm được thủ tục thế chấp thửa đất 1677 nêu trên.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ánh L thì vợ chồng ông H không liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà N1 thế chấp quyền sử dụng thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 cho Ngân hàng thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình ông H. Bà N1 chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N1 xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình ông H. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N1 đang quản lý sử dụng. Gia đình ông H không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà N1 phải tách phần diện tích đất khoảng 210m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 để làm lối đi chung.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ1 trình bày:

Ông Phạm Văn Đ1 là chủ sử dụng thửa đất số 812, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí

Minh). Thửa đất của ông **Đ1** nằm ở phía trong, không có đường đi ra đường công cộng. Năm 2018, ông **Hoàng Ngọc Đ3**, bà **Nguyễn Thị N1**, bà **Phạm Thị S1**, bà **Đỗ Thị H8** đã tranh chấp lối đi chung với bà **Phạm Thị H6**. Ông **Đ1** có biết sự việc này và có biết về nội dung các bên đã thống nhất thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 07/8/2018 của **UBND phường K** (nay là **UBND phường T**).

Ông **Đ1** không góp tiền để bà **N1** trả cho bà **H6** số tiền 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, năm 2019 ông **Đ1** có góp số tiền 20.000.000 đồng cho bà **N1** để cùng làm đường đi chung, việc đóng tiền được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà **Nguyễn Thị Ánh L** thì ông **Đ1** không liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà **N1** chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình ông **Đ1**. Bà **N1** chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà **N1** xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình ông **Đ1**. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà **N1** đang quản lý sử dụng. Gia đình ông **Đ1** không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà **N1** phải tách phần diện tích đất khoảng 210m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 để làm lối đi chung.

*9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đoàn Y P2** trình bày:*

Bà **Đoàn Y P2** là chủ sử dụng thửa đất 782, tờ bản đồ số 39 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (nay là **phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**). Phần đất này có nguồn gốc do bà **P2** nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị N1**. Bà **P2** nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021, bà **P2** không đóng góp tiền làm đường nhưng khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất 1677 vẫn là đất trống, bà **N1** có cho bà **P2** biết phần đất 1677 hiện nay là đường đi chung của của bà **N1** và những hộ dân phía trong góp tiền lại mua làm đường đi và thực tế đã có lối đi hiện hữu.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà **Nguyễn Thị Ánh L** thì bà **P2** không liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà **N1** thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 1677 thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình bà **P2**. Bà **N1** chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà **N1** xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình bà **P2**. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà **N1** đang quản lý sử dụng. Gia đình bà **P2** không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà **Nguyễn Thị N1** phải tách phần diện tích đất khoảng 210m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 để làm lối đi chung.

*10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Văn L1** trình bày:*

Ông **Phạm Văn L1** là chủ sử dụng các thửa đất số 694 và 695, tờ bản đồ số 39 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Nguồn gốc đất là do ông **L1** nhận chuyển của ông **Đỗ Văn L3** vào năm 2021. Khi ông **L1** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà **N1** đã xây dựng nhà cấp 4 và ở trên thửa đất 1677, từ thửa đất của ông **L1** đi ra đường công cộng có lối đi hiện hữu.

Về quá trình tranh chấp đường đi năm 2018 giữa các hộ dân và bà **Phạm Thị H6** thì ông **L1** không biết, nhưng khi ông **L1** nhận chuyển nhượng đất thì ông **Đỗ Văn L3** có cho biết đây là đường đi chung của các hộ dân phía trong đi ra đường đi công cộng, các hộ dân cùng với bà **N1** đã góp tiền xây dựng nên đường đi này.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà **Nguyễn Thị Ánh L** thì không liên quan đến ông **L1** nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà **N1** thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 1677 thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân, trong đó có gia đình ông **L1**. Bà **Nguyễn Thị N1** chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà **N1** xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình ông **L1**. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà **N1** đang quản lý sử dụng. Ông **L1** không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà **Nguyễn Thị N1** phải tách phần diện tích đất khoảng 210m² thuộc thửa 1677 để làm lối đi chung.

*11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Mai Ngọc T3** và ông **Lưu Văn H4** thống nhất trình bày:*

Bà **Mai Ngọc T3** và ông **Lưu Văn H4** là chủ sử dụng thửa đất số 811, tờ bản đồ số 39 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của bà **Đỗ Thị H8**. Thửa đất của vợ chồng bà **T3** giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà **Nguyễn Thị N1**. Ranh đất giữa thửa đất 811 và thửa 1677 là lối đi chung bằng bê tông. Bà **T3** và ông **H4** không góp tiền để bà **N1** trả cho bà **H6** số tiền 800.000.000 đồng nhưng trước đây bà **H8** có góp số tiền 40.000.000 đồng cho bà **N1** để cùng làm đường đi chung, việc đóng tiền được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà **Nguyễn Thị Ánh L** thì không liên quan đến ông **H4** và bà **T3** nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

*12. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hà Văn T4** trình bày:*

Ông **Hà Văn T4** là chủ sử dụng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 39 tại **phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Thửa đất của ông **T4** giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà **Nguyễn Thị N1**. Ranh đất giữa thửa số 697 và thửa số 1677 là lối đi chung bằng bê tông. Ông **T4** không góp tiền để bà **N1** trả cho bà **H6** số tiền 800.000.000

đồng. Tuy nhiên, ông T4 có góp số tiền 20.000.000 đồng cho bà N1 để cùng làm đường đi chung, việc đóng tiền được thể hiện tại Danh sách những hộ dân đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ánh L thì không liên quan đến ông T4 nên không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

13. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T7 trình bày:

Ông Trần Công T7 là chủ sử dụng thửa đất số 682 (hiện là thửa 1579), tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất của ông T7 giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N1. Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ánh L thì không liên quan nên không có ý kiến gì. Ông T7 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

14. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh H5 trình bày:

Ông Đặng Minh H5 là chủ sử dụng thửa đất số 687, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Thửa đất của ông H5 giáp ranh với thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 của bà Nguyễn Thị N1. Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ánh L thì không liên quan đến ông H5; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và giữ nguyên hiện trạng lối đi chung.

15. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Y P2 trình bày:

Bà Đoàn Y P2 là chủ sử dụng thửa đất 782, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất có nguồn gốc do bà P2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1. Bà P2 nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021, bà P2 không đóng góp tiền làm đường nhưng khi nhận chuyển nhượng đất thì thửa đất 1677 vẫn là đất trống, bà N1 có cho bà P2 biết phần đất 1677 hiện nay là đường đi chung của của bà N1 và những hộ dân phía trong góp tiền lại mua làm đường đi và thực tế đã có lối đi hiện hữu.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ánh L thì bà P2 không liên quan nên không có ý kiến gì. Tuy nhiên, việc bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thuộc quyền sử dụng chung của nhiều hộ dân trong đó có gia đình bà P2. Bà N1 chỉ quản lý, sử dụng phần diện tích nằm trong khuôn viên hàng rào do chính bà N1 xây dựng, phần diện tích ngoài hàng rào là thuộc quyền sử dụng chung của các hộ dân có đất ở phía trong và của gia đình bà P2. Do đó, nếu trường hợp Ngân hàng phát mại thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39 thì chỉ được quyền phát mại phần diện tích đất khoảng 100m² bà N1 đang quản lý sử dụng. Gia đình bà P2 không đồng ý phát mại đối với phần diện tích đất của các hộ dân sử dụng làm lối đi chung và yêu cầu bà Nguyễn Thị N1 phải tách phần diện tích đất khoảng 210m² thuộc thửa 1677, tờ bản đồ số 39 để làm lối đi chung.

16. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Công Đ là ông Lê Văn N2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA506402, sổ vào sổ cấp GCN: CS13024 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 05/02/2021.

Ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 664, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA506409, sổ vào sổ cấp GCN: CS13029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 08/02/2021.

Ông Nguyễn Công Đ là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA506100, sổ vào sổ cấp GCN: CS13023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 05/02/2021.

Thửa đất của bà H1, ông C và ông Đ giáp ranh với các thửa đất số 931, 662, 664, cùng tờ bản đồ số 39. Còn phần tiếp giáp với đường đi thì không tiếp giáp với thửa đất nào và theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương xác định tại mục 6.3. Thông tin xác định vị trí sử dụng đất: “Vị trí phân theo lối đi hiện hữu lớn hơn 4m thông ra đường T (dưới 200m), đoạn từ cây số 18 (giáp ĐT-747) đến đường Đ-746 (ngã 4 nhà thờ B)”; đất của bà H1 tiếp giáp với con đường hẻm rộng 4m đã đổ bê tông là lối đi chung của các hộ dân trong xóm.

Phần diện tích đất hiện nay bà Nguyễn Thị N1 đang thế chấp cho Ngân hàng là có con đường đi của các hộ dân thuộc tổ A mà bà N1 chỉ đứng ra thay người dân trong tổ A hòa giải, thương lượng với bà Phạm Thị H6 tại Ủy ban nhân dân phường K, khi đó bà H6 đồng ý “Tôi sẽ ủy quyền cho bên bà Nguyễn Thị N1 tiến hành lập thủ tục tách thửa phần đất dùng làm lối đi có diện tích khoảng 315 m² thuộc thửa 1562, tờ bản đồ số 39 của tôi và tôi đồng ý chi trả phần chi phí làm thủ tục đo đạc”.

Con đường hiện hữu đã được Ủy ban nhân dân phường K xác định trong Biên bản hòa giải về việc yêu cầu giải quyết lối đi chung thuộc tổ A khu phố K ngày 07/08/2018 với nội dung: “Hội đồng hòa giải phường ghi nhận ý kiến của các bên, thống nhất theo sự tự thỏa thuận giữa các bên như trên, UBND phường đề nghị các bên liên hệ các ngành chức năng tiến hành lập các thủ tục tách thửa phần diện tích khoảng 315 m² thuộc thửa đất 1562, tờ bản đồ số 39 để sử dụng làm lối đi chung (có bản phát họa sơ đồ phần đất tách ra kèm theo Biên

bản hòa giải thành”. Bà H6 đã làm thủ tục để bà N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó bà H6 cam kết “Sau khi thống nhất, bàn bạc với 03 hộ dân còn lại tôi đồng ý đại diện cho các hộ còn lại bàn giao cho bà H6 số tiền 800.000.000 đồng để trả chi phí diện tích phần đất dùng làm lối đi chung với diện tích khoảng 315 m². Tôi sẽ đứng tên chủ sử dụng trên phần đất được tách ra từ thửa 1562, tờ bản đồ số 39 của bà Phạm Thị H6”.

Như vậy, việc bà N1 dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (thực chất là đại diện đứng tên dùng làm đường đi chung của các hộ dân) để bảo lãnh khoản vay của bà Nguyễn Thị Ánh L là hành vi vi phạm pháp luật. Việc Ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp đã không xem xét kỹ hiện trạng đất dùng làm đường đi mà đồng ý cho bà N1 đứng ra bảo lãnh cho khoản vay là cố tình làm trái các quy định của Ngân hàng gây thiệt hại cho khoản cho vay. Do đó, bà H1, ông C và ông Đ không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 1677, tờ bản đồ số 39.

17. Ngày 13/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án bằng Bản án số 136/2024/DS-ST như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (V) đối với bà Nguyễn Thị Ánh L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng:

Bà Nguyễn Thị Ánh L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q (V) tiền nợ gốc, tiền lãi và phí tính đến ngày 13/9/2024 là 2.282.422.480 đồng (Hai tỷ hai trăm tám mươi hai triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi đồng); (trong đó tiền nợ gốc là 1.562.324.600 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570, tiền lãi quá hạn là 563.531.534 đồng, phí 57.783.776 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Ánh L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh L không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q (V) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo kết quả đo đạc thực tế là 293,0m² thuộc một phần GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU830837, số vào sổ cấp GCN: CS 12235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị N1 ngày 23/4/2020. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 04661, quyền số: 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/4/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V. Bất kỳ thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Nguyễn Thị Ánh L đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài

sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho **V**.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong hợp đồng tín dụng; nếu dư **Ngân hàng TMCP Q (V)** có trách nhiệm trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bà **Nguyễn Thị Ánh L** phải tiếp tục trả cho **Ngân hàng TMCP Q (V)** số tiền còn thiếu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

18. Ngày 17/4/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử theo thủ tục phúc thẩm bằng Bản án số 237/2025/DS-PT, hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đang sinh sống tại căn nhà có trên đất vào tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của họ.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày tranh luận: tài sản bà **N1** thế chấp cho Ngân hàng là để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của bà **Nguyễn Thị Ánh L** bao gồm khoản vay của hợp đồng tín dụng và **T8** tín dụng. Thời điểm Ngân hàng đi thẩm định có thấy hiện trạng con đường bê tông trên đất nhưng bà **N1** không thông báo cho Ngân hàng biết con đường là do các hộ dân góp tiền để làm đường và bà **N1** cũng xác định căn nhà trên đất là của bà **N1**. Trường hợp có sự việc các hộ dân góp tiền để làm đường đi chung thì quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bà **N1** nên VIB nhận thế chấp tài sản của bà **N1** là đúng quy định. Do bà **L** vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà **Nguyễn Thị Ánh L** thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/6/2026) với tổng số tiền 2.680.130.047 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 1.562.324.600 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.174.094.304 đồng, phí là 53.204.629 đồng). Cụ thể từng khoản vay:

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021: tổng số tiền nợ là 2.680.130.047 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 1.457.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.123.847.477 đồng).

Khoản vay của Thẻ tín dụng số 513892*****3287: tổng số tiền nợ là 208.276.056 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 104.824.600 đồng, tiền lãi quá hạn là 50.247.827 đồng, tiền phí là 53.204.629 đồng).

+ Buộc **Nguyễn Thị Ánh L** phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 12/6/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ 2.680.130.047 đồng cho Ngân hàng.

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04661, quyền số: 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C3**, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 22/4/2021.

+ Trong trường hợp bà **Nguyễn Thị Ánh L** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ yêu cầu trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cụ thể là “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1677, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: **phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 830837, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12235 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 23/4/2020, đứng tên bà **Nguyễn Thị N1**” cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà **N1** đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

Do hồ sơ thẩm định, định giá tài sản thế chấp do tổ chức khác thực hiện nên Ngân hàng chưa thu thập được hồ sơ thẩm định để cung cấp cho Tòa án.

- Bà **Nguyễn Thị N1** trình bày tranh luận: thực tế trước đây bà **N1** và một số hộ dân thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà **H6** diện tích khoảng 315m² để làm lối đi chung và để bà **N1** đại diện đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó các hộ dân không đưa tiền cho bà **N1** để trả tiền đất cho bà **H6**. Vì vậy, bà **N1** đã vay tiền để trả số tiền 800.000.000 đồng cho bà **H6** và bà **N1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1677. Do các hộ dân phía trong không có lối đi để đi ra đường giao thông nên bà **N1** đồng ý cho các hộ dân góp tiền để đổ đất làm lối đi chung như hiện nay. Các hộ dân đã góp được 340.000.000 đồng, đây là tiền làm đường, không phải là tiền mua đất. Không có sự việc các hộ dân và bà **N1** thỏa thuận bà **N1** sẽ trả cho bà **H6** 800.000.000 đồng để được quản lý, sử dụng diện tích đất 100m². Các hộ dân muốn sử dụng con đường thì phải cùng với bà **N1** trả hết tiền nợ cho Ngân hàng. Căn nhà trên thửa đất số 1677 là do bà **N1** bỏ tiền ra xây dựng cho con của bà **N1** ở. Do thời gian đã lâu nên bà **N1** không còn giữ hóa đơn chứng từ liên quan đến việc xây nhà. Bà **N1** đồng ý dùng tài sản thế chấp để trả nợ cho bà **L** trong trường hợp bà **L** không trả được hết số tiền nợ cho Ngân hàng.

- Ông **Lê Văn N2** trình bày tranh luận: các thửa đất số 663, 664, 665 của ông **Nguyễn Công Đ**, ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị H1** là nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Khắc H10**. Trước đây giữa bà **N1** và các hộ dân xung quanh đã thỏa thuận bằng lời nói là bà **N1** trả cho bà **H6** số tiền 800.000.000 đồng để bà **N1** được quyền sử dụng 100m² đất. Vì vậy, ông **H10** đã đưa cho bà **N1** số tiền 30.000.000 đồng để mua đường và làm đường nên con đường là lối đi chung. Ngoài con đường này thì thửa đất của ông **Đ**, ông **C** và bà **H1** không còn lối đi nào khác để đi ra đường giao thông. Ngân hàng nhận thế chấp đất nhưng không đi xem xét thẩm định trên thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi người dân nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu ngay từ đầu. Các ông, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân

hàng và bà **N1** vô hiệu, đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà **L** thì không có ý kiến.

- Ông **Lê Duy H** trình bày tranh luận: năm 2018, một số hộ dân và bà **N1** thỏa thuận với bà **H6** là nhận chuyển nhượng đất của bà **H6** để làm lối đi chung với diện tích khoảng 315m², giá 800.000.000 đồng, để bà **N1** đại diện đứng tên quyền sử dụng đất. Bà **N1** đã bỏ tiền cá nhân ra để trả cho bà **H6**. Sau đó các hộ dân và bà **N1** thỏa thuận lại bằng lời nói là bà **N1** chịu 800.000.000 đồng để được sử dụng 100m² đất, hiện nay đã có căn nhà trên đất. Vì vậy, các hộ dân mới không góp tiền để trả cho bà **N1**. Sau đó, các hộ dân đã góp tiền để đổ đất làm đường đi như hiện nay. Số tiền các hộ dân góp được thể hiện trong “Danh sách những hộ đã nộp tiền làm đường và mua đường” là tiền làm đường, không phải là tiền mua đất. Gia đình ông **H** sử dụng con đường **T** để đi lại, do bên hông nhà của ông **H** giáp con đường nên ông **H** cũng góp 10.000.000 đồng để làm đường. Con đường là lối đi duy nhất của các hộ dân phía trong, Ngân hàng nhận thế chấp đất nhưng không đi thăm định thực trạng đất nên đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

- Ông **Lưu Văn H4** trình bày tranh luận: ông **H4** nhận chuyển nhượng thửa đất số 811 của bà **Đỗ Thị H8**. Khi nhận chuyển nhượng đất thì đã có con đường bê tông và bà **H8** đã đưa cho bà **N1** 40.000.000 đồng. Ông **H4** không rõ đây là tiền góp để làm đường hay tiền mua đường. Do con đường là lối đi chung, là lối đi duy nhất để đi vào đất của ông **H4** nên ông **H4** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Về nội dung:

Về yêu cầu thanh toán nợ: bị đơn thừa nhận có việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2022 và đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 26/4/2022 với tổng số tiền vay là 1.600.000.000 đồng, thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền gốc và lãi suất theo thỏa thuận trong Hợp đồng giữa các bên, là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy các thỏa thuận tín dụng giữa các bên được xác lập trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ

thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo các hợp đồng tín dụng là có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay giữa bà Nguyễn Thị Ánh L với Ngân hàng thì giữa bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn S và Ngân hàng Q đã giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9861403.21.609 ngày 19/4/2021. Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của bà N1, ông S tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Theo kết quả đo đạc thì phần đất thế chấp thuộc thửa 1677 có diện tích 336,2m² trong đó có 223,7m² có hiện trạng là sân bê tông.

Về nguồn gốc lối đi: năm 2018, do các hộ dân ở phía trong không có lối đi ra đường công cộng nên các bên đã tranh chấp lối đi với chủ thửa đất 1562 là bà Phạm Thị H6 tại UBND phường K. Ngày 07/8/2018, UBND phường K hòa giải thành, các bên thống nhất bà Nguyễn Thị N1 đại diện cho các hộ dân (Hoàng Ngọc Đ3, Phạm Thị S1, Đỗ Thị H8) giao cho bà Phạm Thị H6 số tiền 800.000.000 đồng để trả tiền diện tích đất dùng làm lối đi chung với diện tích khoảng 315m², bà N1 đã đại diện các hộ dân để đứng tên chủ sử dụng đất. Đồng thời, bà Phạm Thị H6 đồng ý tách một phần thửa đất 1562 để làm lối đi cho các hộ dân phía trong.

Sau khi hòa giải thành tại UBND phường K, bà Nguyễn Thị N1 đã giao số tiền 800.000.000 đồng cho bà Phạm Thị H6 và bà H6 đã làm thủ tục tách phần đất theo thỏa thuận như hiện nay là thửa đất 1677, tờ bản đồ 39 cho bà Nguyễn Thị N1. Tuy nhiên, thực tế thời điểm đó các hộ dân chưa đưa tiền cho bà N1, các hộ dân chỉ đóng góp tiền cho bà N1 làm đường bê tông để làm lối đi chung với số tiền 340.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, giữa bà N1 và các hộ dân đi trên lối đi bằng bê tông có xảy ra tranh chấp. Theo nội dung Biên bản hòa giải ngày 05/5/2023 tại UBND phường K, các hộ dân gồm Phạm Văn L1, Trần Ngọc L2, Cao Văn H11, Lưu Văn H4, Đặng Minh H5, Hoàng Ngọc Đ3 thống nhất “góp phần tiền mua đất và làm đường, tiền lãi ngân hàng, tiền đi lại hồ sơ số tiền 1.500.000.000 đồng, tính ra là 19.000.000 đồng/m ngang, tuy nhiên sẽ trừ phần tiền trước đây các hộ dân đã đóng góp tiền đổ bê tông đường với số tiền 340.000.000 đồng, số tiền còn lại phải đóng đủ cho bà N1 là 1.160.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N1 phải chuộc lại sổ đỏ thế chấp ở ngân hàng giao cho các hộ dân cùng đứng tên sử dụng, đồng thời bà N1 phải tháo dỡ căn nhà mà con bà N1 đang ở nằm trên thửa đất sử dụng làm lối đi chung. Trong vòng 03 tháng sẽ dời đi, bà N1 sẽ không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với thửa đất này. Đối với số tiền đóng góp của các hộ, thì hộ nào chưa đóng góp thì đóng góp theo số tiền đã thỏa thuận, hộ nào đóng chưa đủ thì tiếp tục đóng góp cho đủ số tiền thỏa thuận.” Tuy nhiên, đến nay các hộ dân vẫn chưa đóng góp tiền trả lại cho bà N1 nên việc thỏa thuận vẫn chưa thực hiện được.

Xét thấy, tuy trong quá trình giải quyết tranh chấp với bà H6, bà N1 đại diện các hộ dân thanh toán số tiền 800.000.000 đồng cho bà H6 và đứng tên phần đất dùng làm lối đi khoảng 315m² sau khi bà H6 tách sổ nhưng số tiền 800.000.000 đồng là tiền của bà N1, các hộ dân chỉ góp tiền làm đường đi chung, không phải góp tiền để cùng nhận chuyển nhượng đất của bà H6. Năm 2023, giữa bà N1 và các hộ dân tiếp tục tranh chấp và thỏa thuận được phương án giải quyết nhưng các hộ dân cũng không thực hiện theo thỏa thuận. Xét thấy, tuy nguồn gốc đất ban đầu các đương sự dùng làm lối đi chung nhưng các hộ dân không thực hiện nghĩa vụ của mình, trong khi đó bà N1 tự bỏ tiền ra thanh toán cho bà H6 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền sử dụng đất trên là tài sản của bà N1. Do đó, bà N1 có quyền thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho người khác. Hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng quy định pháp luật, đã đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục nên phát sinh hiệu lực. Do đó, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, do các hộ dân đã góp tiền để làm đường đi chung và đây cũng là lối đi duy nhất của các hộ dân phía trong để đi ra đường giao thông, trên đất cũng có căn nhà của gia đình bà P2, ông D nên khi phát mãi tài sản thế chấp cần dành quyền ưu tiên cho các hộ dân phía trong và gia đình bà P2, ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1677; trường hợp không thỏa thuận được thì buộc Ngân hàng bồi hoàn giá trị căn nhà cho bà P2 và ông D tại thời điểm thi hành án.

Vì các lẽ trên, căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng TMCP Q (V) khởi kiện bà Nguyễn Thị Ánh L liên quan đến hợp đồng tín dụng nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà Nguyễn Thị Ánh L có nơi cư trú tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với các ông, bà Lê Hoàng P4, Trần Công T7, Đỗ Thị Minh T9, Lê Thị L4:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh Trường khu phố K thì được cung cấp thông tin: ông Lê Hoàng P4 là chủ thửa đất số 1581, ông Trần Công T7 là chủ thửa số 1579, bà Đỗ Thị Minh T9 là chủ thửa đất số 1580, bà Lê Thị L4 là chủ thửa đất số 1678. Các thửa đất trên đều tiếp giáp đường Khánh Bình 70 nên các chủ sử dụng đất sử dụng con đường này để đi vào thửa đất của mình, không sử dụng lối đi bê tông trên thửa đất số 1677. Nội dung xác minh phù hợp với lời khai của ông Trần Công T7, ông Lê Hoàng P4 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tại Biên bản xem xét thẩm

định tại chỗ ngày 10/10/2025 (BL 721, 847, 847). Mặt khác, thửa đất của các ông, bà cũng không có tên trong danh sách những hộ dân góp tiền để làm đường và mua đường. Do đó, quyền lợi, nghĩa vụ của các ông, bà không liên quan đến tài sản tranh chấp nên Tòa án căn cứ vào Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự ban hành Thông báo không đưa các ông, bà vào tham gia tố tụng trong vụ án nhằm giải quyết vụ án nhanh chóng, đỡ tốn kém thời gian, chi phí cho các đương sự.

[3] Về khắc phục những thiếu sót, vi phạm tố tụng do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm:

Sau khi thu lý vụ án, Tòa án đã đưa các ông, bà đang sinh sống tại căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1982; bà Huỳnh Thị Bích P3, sinh năm 1984; bà Nguyễn Kim T5, sinh năm 2006; cháu Nguyễn Minh K2, sinh năm 2010. Đồng thời đã tiến hành xác minh trường khu phố K và Công an phường T về thành viên sinh sống tại căn nhà và nguồn gốc hình thành căn nhà nêu trên.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ đúng và đầy đủ để khắc phục các sai sót mà Tòa án cấp phúc thẩm đã nêu trong bản án phúc thẩm trước đây.

[4] Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự:

Các ông, bà Lê Thị Kim P, Nguyễn Hữu K1, Hoàng Thị P1, Vũ Đại T2, Phạm Thị H3, Lê Văn Đ2, Võ Thị Tố U, Phạm Văn A, Nguyễn Văn S, Hoàng Thị T1, Trần Ngọc L2, Mai Ngọc T3, Phạm Văn Đ1, Đặng Minh H5 và Hà Văn T4 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[5] Ngày 08/5/2026, Ngân hàng có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 9861403.21.609 ngày 19/4/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy: đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, có thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu bên vay không trả nợ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án phải xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản. Nếu hợp đồng thế chấp tài sản tuân thủ đúng quy định pháp luật thì Tòa án phải công nhận hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực và xử tài sản thế chấp theo quy định pháp luật; nếu hợp đồng thế chấp tài sản vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định pháp luật thì Tòa án phải tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu mà không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu hay không. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng không phải là yêu cầu khởi kiện bổ sung nên Tòa án không thụ lý đơn khởi kiện bổ sung của Ngân hàng là đúng quy định pháp luật.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu thanh toán nợ:

Theo Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2022 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 26/4/2022 thể hiện bị đơn bà **Nguyễn Thị Ánh L** được Ngân hàng cho vay số tiền 1.600.000.000 đồng (BL 38). Hợp đồng được ký kết dựa trên ý chí thỏa thuận tự nguyện của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Theo đó, Ngân hàng đã giải ngân số tiền nêu trên và bà **L** đã nhận nợ theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 28/4/2021 (BL 47).

Sau khi được giải ngân, bà **L** chỉ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 248.221.190 đồng (trong đó: tiền gốc: 42.500.000 đồng, tiền lãi: 205.721.190 đồng) và khoản vay chuyển sang nợ quá hạn vào ngày 04/8/2022. Như vậy, bà **L** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại mục 2.8 của Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà **L** thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ là có cơ sở, phù hợp với khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, bà **L** có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 11/6/2026 là 2.680.130.047 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 1.562.324.600 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.174.094.304 đồng, phí là 53.204.629 đồng). Cụ thể từng khoản vay:

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021: tổng số tiền nợ là 2.680.130.047 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 1.457.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.123.847.477 đồng).

Khoản vay của Thẻ tín dụng số 513892*****3287: tổng số tiền nợ là 208.276.056 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 104.824.600 đồng, tiền lãi quá hạn là 50.247.827 đồng, tiền phí là 53.204.629 đồng).

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Giữa bà **Nguyễn Thị N1**, ông **Nguyễn Văn S** và Ngân hàng đã giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9861403.21.609 ngày 19/4/2021 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay giữa bà **Nguyễn Thị Ánh L** với Ngân hàng. Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của bà **N1**, ông **S** tọa lạc tại phường **K**, thành phố **T**, tỉnh Bình Dương (nay là phường **T**, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU830837, số vào sổ cấp GCN: CS 12235 ngày 23/4/2020 thể hiện nguồn gốc thửa đất số 1677 là do bà **Nguyễn Thị N4** nhận chuyển nhượng của bà **Phạm Thị H6** và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Trích lục bản đồ địa chính đều không thể hiện có lỗi đi chung (BL 48, 49). Như vậy, quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sở hữu của bà **N4** kể từ ngày

23/4/2020 nên vợ chồng bà N4, ông S có quyền dùng tài sản này thế chấp Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Ánh L. Hợp đồng thế chấp đã được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 22/4/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/4/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5). Nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với các Điều 117, 119, 317, 318, 319, 32, 500 của Bộ luật Dân sự và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện. Do đó, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là phù hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự.

Việc Ngân hàng không xuất trình được Biên bản thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp là vi phạm quy định nội bộ của Ngân hàng, không phải là điều kiện để hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117 và 122 của Bộ luật Dân sự.

[6.2] Tại phiên toà, Ngân hàng yêu cầu phát mãi đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 theo diện tích 307,5m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N4.

Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích đất tranh chấp là 336,2m²; trong đó: có 293m² thuộc thửa số 1677 của bà Nguyễn Thị N1; 4,8m² thuộc thửa 782 của bà Phạm Thị Như K3, 19,2m² thuộc thửa 1581 của ông Lê Hoàng P4, 9m² thuộc thửa 1579 của ông Trần Công T7 và 10,2m² thuộc thửa 1580 của bà Đỗ Thị Minh T9. Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 1677 bị giảm 14,5m² đất nhưng Ngân hàng không có khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà P, ông P4, ông T7 và bà T9. Do đó, chỉ có căn cứ phát mãi đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 với diện tích đo đạc thực tế 293m².

[6.3] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 22/6/2023 và ngày 10/10/2025, M trích lục địa chính có đo đạc số: 544-2023, tờ bản đồ số 39 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5) ban hành ngày 28/8/2023 đều thể hiện trên thửa đất số 1677 có 01 lối đi bằng bê tông có diện tích 223,7m² và 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 90m², 01 mái che diện tích 22,5m² (BL 111, 721, 120).

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với lối đi bê tông trên thửa đất số 1677:

Tại phiên tòa, Ngân hàng thừa nhận khi đi thẩm định tài sản thế chấp có thấy hiện trạng các tài sản nêu trên nhưng trên giấy tờ pháp lý thì không thể hiện lối đi và bà N1 không cung cấp thông tin lối đi là do các hộ dân góp tiền để làm, cũng như xác định căn nhà là của bà N1.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự (trong đó có các ông, bà đã góp tiền cho bà N1 gồm Hoàng Ngọc Đ3, Phạm Thị S1, Đỗ Thị H8, Lê Duy H) đều thừa nhận nội dung: «Năm 2018, các hộ dân Hoàng Ngọc Đ3, Phạm Thị S1, Đỗ Thị H8 và bà Nguyễn Thị N1 thỏa thuận với bà Phạm Thị H6 là các hộ dân sẽ nhận chuyển nhượng của bà H6 diện tích đất khoảng 315m² thuộc một phần thửa đất 1562 với giá 800.000.000 đồng để làm lối đi chung cho các hộ dân phía trong. Bà N1 sẽ đại diện giao cho bà H6 số tiền 800.000.000 đồng và đại diện đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Sau đó, bà N1 đã trả cho bà H6 số tiền nêu trên, các hộ dân không đưa tiền cho bà N1 để trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà H6». Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ xác định số tiền 800.000.000 đồng bà N1 trả cho bà Phạm Thị H6 là tiền của cá nhân bà N1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 315m², phù hợp với lời khai của bà H6 tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2026.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (sử dụng lối đi bê tông) cho rằng, lý do các hộ dân không đưa tiền cho bà N1 là do sau đó các hộ dân đã thỏa thuận lại bằng lời nói bà N1 sẽ trả cho bà H6 số tiền 800.000.000 đồng để được sử dụng 100m² đất, diện tích đất còn lại các để làm đường đi chung. Tuy nhiên, bà N1 không thừa nhận nội dung thỏa thuận và các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên lời trình bày của các đương sự là không có căn cứ chấp nhận.

Tại “Danh sách những hộ đã nộp tiền làm đường và tiền mua đường” thể hiện số tiền các hộ dân góp là 340.000.000 đồng. Suốt quá trình giải quyết vụ án (tại cấp sơ thẩm), các đương sự đều trình bày thống nhất số tiền nêu trên là tiền các hộ dân góp để bà N1 làm đường đi chung. Chứng cứ chứng minh là sự thỏa thuận của các hộ dân Phạm Văn L1, Trần Ngọc L2, Cao Văn H11, Lưu Văn H4, Đặng Minh H5, Hoàng Ngọc Đ3 tại Biên bản hòa giải ngày 05/5/2023 tại UBND phường K (BL 279): “Thống nhất góp phần tiền mua đất và làm đường, tiền lãi ngân hàng, tiền đi lại hồ sơ số tiền 1.500.000.000 đồng, tính ra là 19.000.000 đồng/m ngang, tuy nhiên sẽ trừ phần tiền trước đây các hộ dân đã đóng góp tiền đổ bê tông đường với số tiền 340.000.000 đồng, số tiền còn lại phải đóng đủ cho bà N1 là 1.160.000.000 đồng”; Văn bản thỏa thuận lối đi chung lập ngày giữa bà Nguyễn Thị N1 với ông Nguyễn Xuân T10, ông Nguyễn Khắc H10: “Các thửa đất số 663, 664, 665 được phép sử dụng lối đi chung dài khoảng 74m, rộng 4,7m tại thửa đất số 2677” (BL 188) và lời trình bày của ông Lê Duy H tại phiên tòa ngày 11/6/2026: “Số tiền 340.000.000 đồng là tiền các hộ dân góp để làm đường đi chung, không phải là tiền mua đất để làm đường, vì nếu mua đất số tiền phải nhiều hơn”. Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định số tiền 340.000.000 đồng là tiền các hộ dân góp để làm đường đi chung trên đất của bà N1, không phải là tiền mua đường nên phần đất gắn liền lối đi bê tông vẫn là tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Ánh L. Tuy nhiên cần dành cho các chủ sử dụng của các thửa đất số 692, 662, 663, 664, 665, 666, 694, 782 tờ bản đồ số 39 được quyền thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Q (V) và

ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 1677, tờ bản đồ số 39 nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định lối đi bê tông là lối đi chung, lối đi duy nhất của các hộ dân phía trong để đi ra đường giao thông nhưng không có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề cũng như tranh chấp số tiền góp làm đường đối với bà N1 mặc dù đã được Tòa án giải thích. Đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử không xem xét theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

- Đối với căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1677:

Xét thấy, tại Biên bản xác minh ngày 18/02/2025 và ngày 15/6/2026, Ủy ban nhân dân phường T và Công an phường T đều cung cấp thông tin căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1677 là do vợ chồng bà Huỳnh Thị Bích P3 và ông Nguyễn Minh D xây dựng vào năm 2020, có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống trên căn nhà, phù hợp với lời trình của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và hóa đơn chứng từ mua nguyên vật liệu xây dựng do bà Huỳnh Thị Bích P3 cung cấp. Do đó, có căn cứ xác định 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 90m² (kết cấu mái tole có gắn la phong, tường gạch xây tô, nền gạch men); 01 mái che có diện tích 22,5m² (kết cấu mái tole, trụ bê tông, khung sắt, nền gạch tàu) trên thửa đất số 1677 là của vợ chồng bà P3 và ông D. Bà N1 cho rằng, căn nhà do bà xây dựng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cũng như không cung cấp thông tin nhân thân thợ xây cho Tòa án nên không có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bà P3 yêu cầu Ngân hàng thanh toán cho bà số tiền xây nhà 345.000.000 đồng và đã được Tòa án giải thích làm đơn yêu cầu độc lập nhưng bà không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 325 của Bộ luật Dân sự; mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Án lệ số 11/2017/AL, trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì dành cho ông D và bà P3 được quyền thỏa thuận với Ngân hàng và ưu tiên mua nếu có nhu cầu mua. Trường hợp không thỏa thuận được thì Ngân hàng có toàn quyền xử lý tài sản và thanh toán lại phần giá trị tài sản trên đất cho ông D và bà P3 sau khi phát mại (tương ứng với giá phát mại thì hành án).

[7] Xét yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thế chấp để thanh toán khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021 và Thẻ tín dụng số 513892*****328:

Hội đồng xét xử xét thấy:

[7.1] Tại khoản 14 Điều 4 của Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “Cấp tín dụng là việc thỏa thuận để tổ chức, cá nhân sử dụng một khoản tiền hoặc cam kết cho phép sử dụng một khoản tiền theo nguyên tắc có hoàn trả bằng

ng nghiệp vụ cho vay, chiết khấu, cho thuê tài chính, bao thanh toán, bảo lãnh ngân hàng và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác”.

Tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của **Ngân hàng N5** quy định: *“Việc cấp tín dụng qua thẻ tín dụng phải đảm bảo các yêu cầu sau:*

a) Được thực hiện theo hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ và các văn bản thỏa thuận khác về việc cấp tín dụng giữa TCPHT với chủ thẻ (nếu có)”.

Đối chiếu với các quy định viện dẫn nêu trên thì cấp thẻ tín dụng là một hình thức của “Hợp đồng cấp tín dụng”.

[7.2] Tại mục 2.2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9861403.21.609 ngày 19/4/2021 quy định: *“Nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà **Nguyễn Thị Ánh L** ...hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng lẻ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác, cho bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ký ngày 24/3/2021 với giá trị gốc của khoản tín dụng là 1.500.000.000 đồng bao gồm các khoản phụ lục, văn bản sửa đổi và các hợp đồng, thỏa thuận cấp tín dụng khác với giá trị gốc khác của các khoản tín dụng ...”.*

Như vậy, đối chiếu với quy định nêu trên thì tài sản thế chấp của bà **N1** và ông **S** là để đảm bảo cho các khoản vay của bà **Nguyễn Thị Ánh L** tại Ngân hàng, bao gồm cả khoản vay của Thẻ tín dụng. Mặt khác, tại phiên tòa bà **N1** cũng thừa nhận tài sản thế chấp là để bảo đảm cho tất cả các khoản vay của bà **L**. Do đó, trong trường hợp bà **Nguyễn Thị Ánh L** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và Thẻ tín dụng thì Ngân hàng được quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để trả nợ theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự.

[8] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 157; Điều 227; Điều 244; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Các Điều 274, 280, 299, 317, 318, 319, 320, 325, 366, 339, 463, 466 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 13 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 của ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Q (V)** đối với bà **Nguyễn Thị Ánh L** về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng:

1.1. Buộc bà **Nguyễn Thị Ánh L** phải trả cho **Ngân hàng TMCP Q (V)** tổng tiền nợ là 2.680.130.047 đồng; trong đó: tiền nợ gốc là 1.562.324.600 đồng và tiền lãi tính đến ngày 11/6/2026 gồm: tiền lãi trong hạn là 98.782.570 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.174.094.304 đồng, phí là 53.204.629 đồng). Cụ thể từng khoản vay:

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 7786573.21 ngày 24/3/2021: tổng số tiền nợ là 2.680.130.047 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 1.457.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 98.782.570 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.123.847.477 đồng).

Khoản vay của Thẻ tín dụng số 513892*****3287: tổng số tiền nợ là 208.276.056 đồng (trong đó: tiền nợ gốc là 104.824.600 đồng, tiền lãi quá hạn là 50.247.827 đồng, tiền phí là 53.204.629 đồng).

1.2. Kể từ ngày 12/6/2026, bà **Nguyễn Thị Ánh L** còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn, phí của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng lập ngày 24/3/2021, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ lập ngày 28/4/2021, đề nghị phát hành thẻ tín dụng và thẻ thanh toán lập ngày 26/4/2022 cho đến khi bà **Nguyễn Thị Ánh L** trả hết số tiền nợ gốc.

1.3. Trường hợp bà **Nguyễn Thị Ánh L** không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì **Ngân hàng TMCP Q (V)** có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 293,0m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tọa lạc **phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 830837, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12235 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Thành phố Hồ Chí Minh)** cấp ngày 23/4/2020, đứng tên bà **Nguyễn Thị N1** cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho **Ngân hàng TMCP Q (V)**.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà N1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V.

1.4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 293,0m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1677, tờ bản đồ số 39 tọa lạc phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thì dành cho các chủ sử dụng của các thửa đất số 692, 662, 663, 664, 665, 666, 694, 782 tờ bản đồ số 39 và ông Nguyễn Minh D, bà Huỳnh Thị Bích P3 được quyền thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Q (V) và ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 1677, tờ bản đồ số 39 nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Trường hợp không thỏa thuận được thì khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 293,0m² và tài sản khác gắn liền với đất, Ngân hàng TMCP Q (V) phải thanh toán lại phần giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Minh D và bà Huỳnh Thị Bích P3 gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 90m² kết cấu mái tole có gắn la phong, tường gạch xây tô, nền gạch men; 01 mái che có diện tích 22,5m² kết cấu mái tole, trụ bê tông, khung sắt, nền gạch tàu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (V) về việc phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 43,2m² trong trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh L không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

3. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị Ánh L phải chịu số tiền 18.930.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP Q (V) đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị Ánh L phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Q (V) số tiền 18.930.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ánh L phải chịu số tiền 85.602.601 đồng.

Ngân hàng TMCP Q (V) phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.315.516 đồng theo Biên lai số 0007662 ngày 16/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền