

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16-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: 317 /2025/DS-ST
Ngày: 04-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Túy Phượng
2. Bà Lê Thị Nguyệt

Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Phương Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 428/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 337/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2025/QĐST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T2; địa chỉ: Tầng D Tòa nhà T, ô đất P khu đô thị C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phú C; ông Nguyễn Nhạc V, ông Nguyễn Đình L. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1967; ông Bùi Văn C1, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Ô, DC C, Tổ A, Khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số H L, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP T2 và phát triển và bà Trần Thị T, ông Bùi Văn C1 thực hiện ký hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD ngày 25/9/2023 với những nội dung sau:

Số tiền vay: 2.490.000.000 đồng

Thời hạn vay 168 tháng;

Mục đích sử dụng vốn vay: Tiêu dùng – mua sắm nội thất;

Lãi suất cho vay: Theo thỏa thuận cụ thể tại Khế ước nhận nợ;

Trường hợp phát sinh nợ gốc quá hạn, bên vay phải trả tiền lãi nợ quá hạn trên số dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thực hiện hợp đồng tín dụng này, Ngân hàng TMCP T2 và phát triển đã giải ngân cho khách hàng 01 lần với số tiền là 2.490.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 948.316/2023/KUNN-CN/PGBankBD ngày 25/09/2023.

Tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3355, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443320; số vào sổ cấp GCN: CS58776 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020.

Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3356, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443319; số vào sổ cấp GCN: CS58775 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020.

Và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc đã hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư, xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp liên quan đến tài sản thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp nêu trên.

Ngân hàng TMCP T2 và phát triển nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 316.948/HĐTC/2023 ngày 25/9/2023 giữa ông Bùi Văn C1, bà Trần Thị T với Ngân hàng TMCP T2 và phát triển – Chi nhánh B được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương ngày 25/9/2023, số công chứng 7268, quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD; Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được

chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 26/9/2023.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị T, ông Bùi Văn C1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD ngày 25/9/2023 và cùng các khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP T2 và phát triển tính đến ngày 04/12/2025 là 2.646.551.555 đồng (trong đó nợ gốc 2.315.000.000 đồng; lãi trong hạn 198.963.881 đồng; lãi quá hạn 121.944.350 đồng; lãi chậm trả lãi 10.643.324 đồng).

Trường hợp bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng TMCP T2 và phát triển thì yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP T2 và phát triển được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3355, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443320; số vào sổ cấp GCN: CS58776 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020.

Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3356, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443319; số vào sổ cấp GCN: CS58775 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020.

Và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc đã hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư, xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp liên quan đến tài sản thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp nêu trên.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là: Giấy đăng ký doanh nghiệp; Quyết định số 2346/QĐ-NHNN ngày 19/12/2023; Quyết định số 1314/QĐ-QLGS5 ngày 16/6/2025; Công văn số 1071 ngày 28/5/2025; Công văn số 646 ngày 26/5/2025; Nghị quyết số 74/2025/NQ-HĐQT ngày 24/4/2025; giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; Nghị quyết số 1119/2019/NQ-HĐQT ngày 22/11/2019; Quyết định số 203/2025/QĐ-CTHĐQT ngày 05/5/2025; CCCD của bà T, ông C1; giấy xác nhận số 9520/GXN-CMND ngày 07/8/2019; giấy chứng nhận kết hôn; hợp đồng tín dụng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm; thông báo thu hồi nợ; hợp đồng thế chấp...

- Bị đơn bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 đã được Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bà T, ông C1 không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ngân hàng TMCP T2 và phát triển khởi kiện bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1; cùng địa chỉ: Ô, DC C, Tổ A, Khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số H L, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh phải thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD ngày 25/9/2023. Xét, đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025).

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025);

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025).

[3] Về nội dung: Ngày 25/9/2023 bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 ký Hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD với Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X). Quá trình thực hiện hợp đồng bà T, ông C1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T2 và phát triển nên Ngân hàng TMCP T2 và phát triển khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 04/12/2025 là 2.646.551.555 đồng (trong đó nợ gốc 2.315.000.000 đồng; lãi trong hạn 198.963.881 đồng; lãi quá hạn 121.944.350 đồng; lãi chậm trả lãi 10.643.324 đồng).

[3.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD ngày 25/9/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) với bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T, ông C1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Do bà T, ông C1 vi phạm nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà T, ông C1 phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 04/12/2025 là 2.646.551.555 đồng (trong đó nợ gốc 2.315.000.000 đồng; lãi trong hạn 198.963.881 đồng; lãi quá hạn 121.944.350 đồng; lãi chậm trả lãi 10.643.324 đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về tài sản thế chấp đối với Hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD ngày 25/9/2023 là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3355, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443320; sổ vào sổ cấp GCN: CS58776 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020 và toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3356, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443319; sổ vào sổ cấp GCN: CS58775 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020. Xét, đây là tài sản của bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1. Ngày 25/9/2023 bà T, ông C1 đồng ý sử dụng tài sản này để thế chấp cho Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 316.948/HĐTC/2023 ngày 25/9/2023 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương, số công chứng 7268; Quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 26/9/2023 là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) trong trường hợp bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[4] Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 05/12/2025 cho đến khi bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD ngày 25/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) với bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1.

[5] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T2 và phát triển đối với bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1.

[6] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ án là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 phải chịu 2.000.000 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T2 và phát triển.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại cho nguyên đơn 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; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 180; Điều 227; Điều 227; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2023, 2024, 2025);

- Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2 và phát triển đối với bị đơn bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) số tiền 2.646.551.555 đồng (trong đó nợ gốc 2.315.000.000 đồng; lãi trong hạn 198.963.881 đồng; lãi quá hạn 121.944.350 đồng; lãi chậm trả lãi 10.643.324 đồng).

Kể từ ngày 05/12/2025 trở đi bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 còn phải trả các khoản tiền lãi được tính trên số tiền dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 948.316/2023/HĐTD-CN/PGBankBD ngày 25/9/2023 và Khế ước nhận nợ số 948.316/2023/KUÑN-CN/PGBankBD ngày 27/09/2023, giữa Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) với bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 không thanh toán hết số tiền nợ trên cho Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) thì Ngân hàng TMCP T2 và phát triển (tên cũ Ngân hàng TMCP X) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3355, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443320; sổ vào sổ cấp GCN: CS58776 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020; toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 3356, tờ bản đồ số 15 tại khu T, phường T, thị xã B, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 443319; sổ vào sổ cấp GCN: CS58775 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ Giám đốc sở - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 19/10/2020. Và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc đã hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư, xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp liên quan đến tài sản thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 316.948/HĐTC/2023 ngày 25/9/2023 giữa ông Bùi Văn C1, bà Trần Thị T với Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ Ngân hàng TMCP X) – Chi nhánh B được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương ngày 25/9/2023, số công chứng 7268, quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T2 và phát triển.

3. Về án phí: Bà Trần Thị T và ông Bùi Văn C1 phải chịu 84.931.031 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T2 và phát triển số tiền 40.950.290 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018925 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Phạm Thị Bạch T1