

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC M
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 155/2025/DS-ST
Ngày 23/12/2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”

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

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Văn Tân;

2. Ông Lê Ngọc Phi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàm Lê Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sang – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 280/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 233/2025/QĐXXST-DS ngày 08/12/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (gọi tắt là X);

Địa chỉ trụ sở: Tầng T, văn phòng L8-01-11+16, toà nhà V, số 72 đường L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Huyền T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Chính H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu (X) – PGD V.

Ông Thông uỷ quyền lại cho: Bà Trần Thị Phương Y – Chức vụ: Chuyên viên KHCN.

Địa chỉ: Số 987 đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đạo B, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp H, xã G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Y, ông B có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 18/02/2022, Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu-PGD B và ông Nguyễn Đạo B ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV220012691 để vay số tiền: 2.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 360 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất; Lãi suất vay: 10%/năm cố định 01 năm đầu; Từ năm thứ 2 lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở do X công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng 2,7%/năm; lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất trên số tiền chậm trả (lãi phạt chậm trả): 10%/năm, lãi trên số tiền lãi chậm trả.

Để thực hiện hợp đồng Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu-PGD B đã giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đạo B theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-220000093 ký ngày 18/02/2022.

Tính đến ngày 23/12/2025, tổng số tiền mà ông Nguyễn Đạo B đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền là 966.951.545 đồng, trong đó gốc: 222.240.007 đồng; lãi trong hạn: 744.351.027 đồng; lãi quá hạn: 130.284 đồng; lãi phạt chậm trả: 230.227 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đạo B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP X đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc trả nợ nhưng ông Nguyễn Đạo B không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

Nay, Ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Nguyễn Đạo B trả cho Ngân hàng TMCP X tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV220012691 ngày 18/02/2022 tạm tính đến ngày 23/12/2025 là 1.876.465.686 đồng; trong đó: nợ gốc là 1.777.759.993 đồng, nợ lãi trong hạn là 95.897.074 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.006.827 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 1.801.792 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 24/12/2025 cho đến khi ông Nguyễn Đạo B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP X.

Nếu ông Nguyễn Đạo B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 42/KHCN 30-4/BĐTS/22 ký ngày 24/02/2022 được công

chứng tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 24/02/2022 số công chứng 2769, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 25/02/2022 để thu hồi nợ, cụ thể là Quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 14, diện tích 750m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thị trấn O, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã O, 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 CV 878900, số vào sổ cấp GCN CS10299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 11/8/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đạo B ngày 24/02/2022.

Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo không thu hồi đủ nợ thì ông Nguyễn Đạo B có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong nợ tại Ngân hàng thương mại cổ phần X.

Buộc ông Nguyễn Đạo B phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Đạo B trình bày:

Ông B công nhận ký với Ngân hàng thương mại cổ phần X Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-220012691 ngày 18/02/2022 và Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-220000093 ngày 18/02/2022 để vay số tiền 2.000.000.000đồng.

Ông B công nhận có ký thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần X để thế chấp Quyền sử dụng 750m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thị trấn O, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã O, 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 CV 878900 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 11/08/2020, số vào sổ cấp GCN: CS10299 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đạo B ngày 24/02/2022.

Nay ông B đồng ý nhận nợ và trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X. Tuy nhiên, do hiện nay ông không đủ điều kiện trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần X nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông B có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của đương sự: nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Phương Y, bị đơn ông Nguyễn Đạo B có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các bên đương sự là đúng quy định.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bị đơn.

Buộc ông Nguyễn Đạo B phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 23/12/2025 là 1.876.465.686 đồng (Một tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm tám mươi sáu đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 24/12/2025 cho đến trả xong nợ. Trường hợp ông B không trả được nợ hoặc trả không đủ thì ngân hàng được quyền kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất để thu hồi nợ. Trường hợp giá trị bảo đảm không đủ thanh toán nợ thì ông B tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất nên loại tranh chấp giữa các bên là quan hệ dân sự; bị đơn có địa chỉ cư trú tại: ấp H, xã G, Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn vắng mặt nhưng cùng có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV220012691 ngày 18/02/2022, Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-220000093 ngày 18/02/2022 đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật

Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Về nội dung vụ án:

[4] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 18/02/2022, Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu-PGD B và ông Nguyễn Đạo B đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV220012691 cho ông Nguyễn Đạo B vay số tiền 2.000.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP X đã giải ngân cho ông Nguyễn Đạo B 2.000.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-220000093 ngày 18/02/2022. Tính đến ngày 23/12/2025, dư nợ gốc, lãi của hợp đồng là: 1.876.465.686đồng; trong đó: nợ gốc là 1.777.759.993đồng, nợ lãi trong hạn là 95.897.074đồng, nợ lãi quá hạn là 1.006.827đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 1.801.792đồng.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các phụ lục, văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[5] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[5.1] Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV220012691 ngày 18/02/2022, Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-220000093 ngày 18/02/2022 thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu-PGD B, người vay là ông Nguyễn Đạo B. Tại các buổi làm việc, hòa giải, lời khai có trong hồ sơ các bên thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định ông Nguyễn Đạo B có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP X.

Quá trình vay ông Nguyễn Đạo B có trả được một số khoản tiền cả gốc và lãi và ông Nguyễn Đạo B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ; các khoản vay và còn nợ được thể như sau:

Ông Nguyễn Đạo B còn nợ Ngân hàng TMCP X tạm tính đến ngày 23/12/2025 (Theo bảng chiết tính gốc, lãi ngày 23/12/2025 do Ngân hàng TMCP X cung cấp) số tiền là: 1.876.465.686đồng; trong đó: nợ gốc là 1.777.759.993đồng, nợ lãi trong hạn là 95.897.074đồng, nợ lãi quá hạn là 1.006.827đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 1.801.792đồng.

[5.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV220012691 ký ngày 18/02/2022; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-

220000093 ký ngày 18/02/2022 là: Lãi suất vay: 10%/năm cố định 01 năm đầu; Từ năm thứ 2 lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở do X công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng 2,7%/năm; lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất trên số tiền chậm trả (lãi phạt chậm trả): 10%/năm, lãi trên số tiền lãi chậm trả.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên toà, căn cứ Bảng chiết tính gốc, lãi của ông Nguyễn Đạo B tính đến hết ngày 23/12/2025 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đạo B đã trả được cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi của các hợp đồng tín dụng là 966.951.545đồng. Dư nợ còn lại là 1.876.465.686đồng; trong đó: nợ gốc là 1.777.759.993đồng, nợ lãi trong hạn là 95.897.074đồng, nợ lãi quá hạn là 1.006.827đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 1.801.792đồng.

Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đạo B trả tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của hợp đồng nêu trên là 1.876.465.686đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 24/12/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay căn cứ vào theo hợp đồng ký kết giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Đạo B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Nguyễn Đạo B đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 42/KHCN 30-4/BĐTS/22 ký ngày 24/02/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 18/02/2022 số công chứng 2769, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số S-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 25/02/2022 để thế chấp Quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 14, diện tích 750m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thị trấn O, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là xã O, 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 CV 878900, số vào sổ cấp GCN CS10299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 11/8/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đạo B ngày 24/02/2022.

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[7] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Đạo B phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 23/12/2025 là 1.876.465.686đồng cho Ngân hàng TMCP X.

Trường hợp ông Nguyễn Đạo B không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP X có quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 4.000.000đ. Số tiền chi phí này ông Nguyễn Đạo B phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Nguyễn Đạo B có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 4.000.000đ này cho Ngân hàng TMCP X.

[9] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Đạo B phải chịu án phí theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị đơn Nguyễn Đạo B.

Buộc ông Nguyễn Đạo B phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần X của Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV220012691 ký ngày 18/02/2022; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-220000093 ký ngày 18/02/2022 với tổng số tiền tính đến ngày 23/12/2025 là 1.876.465.686đồng (Một tỷ, tám trăm

bảy mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm tám mươi sáu đồng); Trong đó: nợ gốc là 1.777.759.993đồng (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng), nợ lãi trong hạn là 95.897.074đồng (Chín mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi bốn đồng), nợ lãi quá hạn là 1.006.827đồng (Một triệu, không trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng), nợ lãi chậm trả lãi là 1.801.792đồng (Một triệu, tám trăm lẻ một nghìn, bảy trăm chín mươi hai đồng).

Ông Nguyễn Đạo B phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ kể từ ngày 24/12/2025 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Đạo B không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 14, diện tích 750m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thị trấn O, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã O, 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 CV 878900, số vào sổ cấp GCN CS10299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 11/8/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đạo B ngày 24/02/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 42/KHCN 30-4/BĐTS/22 ký ngày 24/02/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 18/02/2022 số công chứng 2769, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số S-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 25/02/2022.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Số tiền chi phí này ông Nguyễn Đạo B phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Nguyễn Đạo B có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng) này cho Ngân hàng TMCP X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Đạo B phải nộp 68.293.971đồng (Sáu mươi tám triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi một đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền tạm ứng án phí 33.148.000 đồng (Ba mươi ba triệu, một trăm bốn mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024046 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực M-TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực M-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nông Thị Tình