

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

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

Bản án số: 44/2025/KDTM-ST
Ngày: 08-5-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Dòn.

2. Bà Trần Thị Nga.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Bích Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2017/TLST-KDTM ngày 28 tháng 4 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2025/QĐXXST-KDTM ngày 13 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2025/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V**

Địa chỉ: 18 Trần Hữu D, Mỹ Đ, huyện Từ L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H, sinh năm 1980, bà Đào Thị Kim D, sinh năm 1985 (cả hai có mặt)

(theo giấy ủy quyền lại số 637/UQ/NHNTP.HCM-KTKS ngày 10/4/2025)

Địa chỉ: B9/1 ấp A, xã Bình C, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà **Phan Thị T**, sinh năm: 1969 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại xây dựng Thành U (vắng mặt).

Địa chỉ: B4/13 Nguyễn Hữu T, khu phố A1, thị trấn Tân T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Tấn B, sinh năm 1975; Ông Phan Tấn T11, sinh năm 1966; bà Phan Thị S, sinh năm 1964; bà Đặng Thị Huyền T22, sinh năm 1986; bà Phan Ngọc Đ, sinh năm 2003; Phan Minh Đ1, sinh năm 2009 (tất cả vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 5/14 ấp A2, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phan Thị Đ2, sinh năm 1954 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 1/11A ấp A3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Tấn M, sinh năm: 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 1/10 ấp A4, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Phan Tấn X, sinh năm 1956 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 5/12 ấp A5, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Phan Thị V, sinh năm 1962 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: D9/25 ấp A6, xã Bình C, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Hà L, sinh năm 1989 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: B4/13 Nguyễn Hữu T, khu phố A7, thị trấn Tân Túc, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Lâm Hữu K, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Kiều H11, sinh năm 1977; bà Lâm Thị Tuyết D11, sinh năm: 2001; ông Trần Đình D22, sinh năm 1993; trẻ Trần Lâm Trí V1, sinh năm 2023 (bà D1, ông D2 có mặt).

Địa chỉ: C1/18B ấp A8, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Mạc Di D3, sinh năm 1970; bà Ngô Thị Thủy T3, sinh năm 1968; bà Mạc Ngô Thùy L1, sinh năm 1997, trẻ Nguyễn Mạc Hà P, sinh năm 2023 (tất cả vắng mặt)

Địa chỉ: 1/18 ấp A9, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Lê Thị Mai L3, ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1967 (bà V2 có mặt).

Địa chỉ: 1/18Q ấp A10, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc B1, sinh năm 1980; Ông Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1984; bà Nguyễn Thị Ngọc M2, sinh năm 2002; bà Lê Thị H3, sinh năm 1948 (bà M2, bà H3 có mặt).

Địa chỉ: C1/15D ấp A11, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Vũ Văn X1, sinh năm 1952; ông Vũ Trịnh A, sinh năm 1979; bà Đoàn Thị Thu H4, sinh năm 1984; trẻ Vũ Trọng A1, sinh năm 2014; trẻ Vũ Trọng K1, sinh năm 2014 (ông A có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số kế nhà C1/15D ấp A12, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Phạm Minh N1, Phạm Quốc V3, bà Phạm Thị Hồng S1, sinh năm 1997; Phạm Thị Hồng L2, bà Đỗ Thị C, sinh năm 1972 (bà C có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số kế nhà C1/18S ấp A13, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

13 Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1977; bà Huỳnh Thu H5, sinh năm 1987; em Trần Huỳnh Kim H6, sinh năm 2011; em Trần Huỳnh Kim H7, sinh năm 2012 (ông P1, bà H5 có mặt).

Địa chỉ: C1/18S ấp A14, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Nguyễn Thành N2, sinh năm 1976; bà Lê Thị Ánh N3, Nguyễn Thành P2, Nguyễn Thành P3, Nguyễn Thành P4 (ông N2 có mặt).

Địa chỉ: C1/17D ấp A15, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Nguyễn Xuân D3, sinh năm 1979; bà Ngô Thị T4, sinh năm 1975; ông Nguyễn Xuân Hoàng A2, sinh năm 2007; em Nguyễn Hoàng Thùy D4, sinh năm 2012 (bà T4 có mặt).

Địa chỉ: C1/17K ấp A16, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ông Liêu Minh T5, sinh năm 1981; trẻ Liêu Minh H8, sinh năm 2009; trẻ Liêu Ngọc Mỹ A3, sinh năm 2015; bà Đồng Thị Mỹ L3, sinh năm 1985 (bà L3 có mặt).

Địa chỉ: 1/17J ấp A17, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh

17. Ông Phạm Hoàng S2, sinh năm 1985, bà Vũ Thị T6, sinh năm 1987; trẻ Phạm Ngọc Lan C1, sinh năm 2012; trẻ Phạm Vũ Hùng V4, sinh năm 2017 (bà T6 có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số kế nhà 1/10 ấp A18, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Bà Trần Thị Bé T7, sinh năm 1980; ông Phạm Trường G, sinh năm 1979; bà Phạm Trần Phương A4, sinh năm 2006, em Phạm Trần Anh K2, sinh năm 2008 (bà T7 có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số kế nhà 1/10 ấp A19, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn H, bà Đào Thị Kim D trình bày:

Ngày 25/5/2011 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V - Chi nhánh Bình C (nay là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V - Chi nhánh Nam Thành phố Hồ Chí Minh) và Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U ký Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201102052/HĐTD (sau đây gọi tắt là Ngân hàng và Doanh nghiệp Thành U.

Ngày 16/01/2013 Ngân hàng và Doanh nghiệp Thành U ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201102052-1/PLHĐTD, theo đó số tiền vay: 3.500.000.000đ (bằng chữ: Ba tỷ năm trăm triệu đồng), số tiền thực tế nhận nợ: 3.500.000.000đ theo Giấy nhận nợ lần thứ 2 ngày 20/01/2012, phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 18,8%/năm lãi suất biến đổi, thời hạn cho vay: 09 tháng, ngày trả nợ cuối cùng: 16/10/2012. Gia hạn nợ đến ngày 16/4/2013 theo Giấy đề nghị gia hạn nợ ngày 16/10/2012.

Tài sản đảm bảo nợ vay của Doanh nghiệp Thành U:

- Quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Tấn N4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O414594 (vào sổ cấp giấy số: 985/QSDĐ) do UBND huyện Bình C cấp ngày 19/10/1999, diện tích: 6.847 m²; thuộc thửa 26, 05; tờ bản đồ số 02 tại xã Tân Quý T, huyện Bình C, TP.HCM; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009 đã được chứng thực tại UBND xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh, số chứng thực: 50, quyền số: 01 HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình C Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/6/2009.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Phan Tấn N4 và Bà Nguyễn Thị T8 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 797852763400506, hồ sơ gốc số: 848/2009/UB-GCN do UBND huyện Bình C cấp ngày 22/5/2009, diện tích đất ở: 1.418,8 m²; nhà ở: 198,3m² thuộc thửa 710; tờ bản đồ số 11-BĐĐC tại địa chỉ 5/14 ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009 đã được công chứng tại Phòng công chứng Số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 11315, quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/6/2009.

Doanh nghiệp Thành U không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201102052/HĐTD và Giấy đề nghị gia hạn ngày 16/10/2012 đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 17/4/2013. Bên vay đã cam kết trả nợ nhiều lần nhưng đều không thực hiện.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay, Doanh nghiệp Thành U đã trả cho ngân hàng số tiền gốc là 972.000.000 đồng và tiền lãi là 1.074.994.442 đồng.

Tính đến hết ngày 08/5/2025 Doanh nghiệp Thành U còn nợ Ngân hàng số tiền:

- Nợ gốc: 2.528.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu đồng);

- Nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn (tạm tính đến hết ngày 08/05/2025): 7.735.447.225 đồng.

Do đó tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án:

Buộc bà Phan Thị T – Chủ Doanh nghiệp Thành U trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201102052/HĐTD ngày 25/5/2011, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực:

Nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 08/05/2025: 10.263.447.225 đồng (bằng chữ: Mười tỷ, hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi lăm đồng), bao gồm:

- Nợ gốc: 2.528.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu đồng);

- Nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn (tạm tính đến hết ngày 08/05/2025): 7.735.447.225 đồng;

- Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 09/05/2025 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Buộc bà Phan Thị T – Chủ doanh nghiệp Xây dựng Thành U hoàn lại cho Ngân hàng các chi phí tổ tụng số tiền: 37.936.361 đồng (bằng chữ: Ba mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi sáu ngàn, ba trăm sáu mươi một đồng), bao gồm:

- Tạm ứng chi phí tổ tụng (thẩm định tại chỗ): 2.000.000 đồng;

- Tạm ứng chi phí đo đạc: 35.936.361 đồng.

Trường hợp bà Phan Thị T – Chủ Doanh nghiệp Thành U không trả được số tiền nêu trên, yêu cầu Tòa án cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O414594 (vào sổ cấp giấy số: 985/QSDĐ) do UBND huyện Bình C cấp ngày 19/10/1999, diện tích: 6.847 m²; thuộc thửa 26, 05; tờ bản đồ số 02 tại xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009 đã được chứng thực tại UBND xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh, số chứng thực: 50, quyền số: 01 HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/6/2009).

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 797852763400506, hồ sơ gốc số: 848/2009/UB-GCN do UBND huyện Bình C cấp ngày 22/5/2009, diện tích đất ở: 1.418,8 m²; nhà ở: 198,3 m² thuộc thửa 710; tờ bản đồ số 11-BĐĐC tại địa chỉ 5/14 ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009 đã được công chứng tại Phòng công chứng Số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 11315, quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/6/2009) để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Theo các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U trình bày:

Ngày 25/5/2011 Doanh nghiệp Thành U do bà làm chủ có ký kết với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201102052/HĐTD;

Ngày 16/01/2013 hai bên tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201102052-1/PLHĐTD;

Để đảm bảo cho khoản vay bị đơn có xác nhận có thể chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà như trình bày của nguyên đơn theo Hợp đồng thế chấp số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009 và Hợp đồng thế chấp số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009.

Mục đích vay và thời hạn vay cũng như việc nhận tiền và thanh toán các khoản vay như đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Tại các phiên hòa giải bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U xác nhận hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc và lãi như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và cũng đồng ý trả số tiền trên, nhưng do điều kiện hoạt động kinh doanh có khó khăn nên bị đơn yêu cầu ngân hàng cho thêm thời gian để doanh nghiệp bán tài sản đảm bảo lấy tiền trả nợ.

Đối với tài sản đảm bảo thì bà chấp nhận phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án nhưng do tài sản đảm bảo là tài sản chung của hộ gia đình nên bà chấp nhận cho phát mãi phần tài sản thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà, đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu của những thành viên khác trong hộ gia đình thì bà không có ý kiến.

Theo bản tự khai ngày 30/6/2017, ngày 14/11/2017, ngày 28/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn B, Phan Tấn T1, Phan Thị S, Phan Thị V, Phan Tấn M trình bày:

Vào thời điểm năm 1999, hộ gia đình ông Phan Tấn N4 gồm có tất cả 07 thành viên có tên như sau: Ông Phan Tấn N4, bà Nguyễn Thị T8, bà Phan Thị T, bà Phan Thị S, bà Phan Thị Hà L4, ông Phan Tấn T1 và ông Phan Tấn B.

Các thành viên như trên được cấp chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O414594, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 985, thuộc các thửa 26, 05, tờ bản đồ số 02, do UBND huyện Bình C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/1999, tọa lạc tại xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất trên cấp cho hộ gia đình gồm 07 thành viên như trên, do ông Phan Tấn N4 đại diện cho hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, bà Phan Thị T nhờ ông Phan Tấn N4 dùng tài sản là phần đất chung của hộ gia đình như trên để bảo lãnh cho bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Để có thể bảo lãnh thế chấp phần đất trên cho Ngân hàng vay vốn được thì tất cả các thành viên trong hộ gia đình cùng ký tên đồng ý. Vào ngày 25/9/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh có lập Hợp đồng ủy quyền số 25, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD với nội dung là các ông/bà: Bà Nguyễn Thị T8, bà Phan Thị T, bà Phan Thị S, bà Phan Thị Hà L4, ông Phan Tấn T1 và ông Phan Tấn B đồng ý ủy quyền cho ông Phan Tấn N4 dùng tài sản là phần đất chung của hộ gia đình như trên để đảm bảo các nghĩa vụ dân sự tại Chi nhánh Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Các ông bà khẳng định giấy ủy quyền như trên là giả mạo, gian dối, không có thật. Giấy ủy quyền trên do bà Phan Thị T giả mạo chữ ký của các ông bà để gian dối lấy đất của các thành viên trong gia đình thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Việc vay vốn giữa bà T và với phía Ngân hàng các ông bà không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn các ông bà có ý kiến như sau:

- Việc vay tiền giữa bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U và Ngân hàng thì giữa các bên tự giải quyết với nhau.

- Phần đất của các ông bà trong hộ gia đình các ông bà không có ký tên, không đồng ý bảo lãnh cho bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U thế chấp phần đất của hộ gia đình để vay vốn tại Ngân hàng cho nên việc bảo lãnh này là vô hiệu, việc bảo lãnh không có giá trị pháp lý.

- Phía bà Phan Thị T - Chủ doanh Thành U chịu trách nhiệm trả nợ cho phía Ngân hàng bằng tài sản riêng của mình. Không đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo thực hiện việc trả những khoản nợ của phía bị đơn đồng thời yêu cầu phía Ngân hàng trả lại bản chính Giấy chứng nhận phần đất như trên cho gia đình của ông bà, vì các ông bà không có bảo lãnh thế chấp cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt không có lý do và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến.

Theo bản tự khai ngày 21/10/2014 và ngày 22/11/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hà L trình bày:

Bà là thành viên trong hộ gia đình ông Phan Tấn N4. Vào năm 2009, để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng nên ông N4 và bà T8 có ủy quyền cho mẹ bà là bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U thế chấp phần tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Đến nay khoản vay đã quá hạn thanh toán nhưng do tình trạng làm ăn thua lỗ, kinh tế khó khăn nên bà xin quý Ngân hàng hỗ trợ cho mẹ bà có thời gian trả nợ dần số tiền nợ.

Trường hợp không trả được nợ thì bà đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp theo quy định pháp luật, đồng thời do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo bản tự khai ngày 13/10/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ2, ông Phan Tấn X trình bày:

Bà xác nhận trước đây cha bà là ông Phan Tấn N4 và mẹ bà là Phan Thị T8 có ủy quyền cho em gái bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U thế chấp phần tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Đến nay khoản vay đã quá hạn thanh toán nhưng do tình trạng làm ăn thua lỗ, kinh tế khó khăn nên bà xin Ngân hàng hỗ trợ em gái bà có thời gian trả nợ dần số tiền nợ.

Đồng thời bà trình bày trong vụ án này bà không có yêu cầu, không tranh chấp vấn đề gì và do bận công việc nên bà có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và cam kết không khiếu nại về sự vắng mặt của mình.

Theo bản tự khai ngày 17/02/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hữu K, bà Nguyễn Thị Kiều H1, bà Lâm Thị Tuyết D1, ông Trần Đình D2 trình bày:

Vào ngày 20 tháng 09 năm 2013, ông Lâm Hữu K ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 48m² với kích thước ngang 4m x dài 12m, thuộc số

thửa 26, tại xã Tân Quý T, huyện Bình C với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng của ông Phan Tấn B với nội dung cam kết: Đất hợp lệ không tranh chấp.

Ông Phan Tấn B là người đứng đại diện bán và ký tên cùng với vợ là bà Đặng Thị Huyền T2 với ông K và bà H1 bằng Giấy viết tay, đất chưa tách sổ. Và sau đó, ông K bà H1 tiến hành xây nhà vào năm 2014 và sinh sống từ đó đến hiện tại.

Ông bà trình bày bản thân là công dân lao động thu nhập thấp, kinh tế còn khó khăn vào thời điểm mua đất, ông bà không biết mua đất qua Giấy tờ tay phải qua công chứng. Khi làm thủ tục muốn tách sổ thì mới biết giấy tờ đất đã được đem đi thế chấp với Ngân hàng.

Tại phiên tòa, bà Lâm Thị Tuyết D1 trình bày: Không có ý kiến gì đối với việc Ngân hàng khởi kiện bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp phần đất của ông bà hiện đang ở bị thu hồi, đề nghị tòa án đứng ra can thiệp và yêu cầu ông Phan Tấn B (người ký hợp đồng mua bán) - con trai, người được hưởng thừa kế từ ông Phan Tấn N4 phải chịu trách nhiệm trước pháp luật theo quy định và tuân thủ theo như đúng nội dung cam kết trên Hợp đồng đã ký với ông bà và sẽ khởi kiện ông B bằng vụ kiện dân sự khác nếu quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Theo bản tự khai ngày 17/02/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mạc Di D3, bà Ngô Thị Thủy T3, bà Mạc Ngô Thùy L1 trình bày:

Ngày 15/11/2015, gia đình các ông bà có mua một căn nhà cấp 4 (diện tích: 4 x 13m) là 52m² với giá 280 triệu đồng, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 do ông Liêu Minh T5 bán cùng ký tên bán gồm: Ông Phạm Văn T9 (tổ trưởng) và bà Đồng Thị Mỹ L3 tất cả cùng ký tên đồng ý bán căn nhà này cho gia đình ông Mạc Di D3 và có cam kết là căn nhà không tranh chấp, nếu tranh chấp thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Gia đình ông đã sống tại địa chỉ này được 10 năm và có đăng kí tạm trú tại địa phương thời điểm mua nhà gia đình ông không có nhiều khả năng về kinh tế và cũng không hề biết là đất này đã thế chấp cho ngân hàng.

Vì vậy, vụ án tranh chấp tín dụng giữa Ngân Hàng và bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U hoàn toàn ông không biết và cũng không có ý kiến gì. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện ông Liêu Minh T5 bằng một vụ án khác liên quan đến việc mua bán nhà giữa ông và ông Liêu Minh T5 là đã bán nhà trong khi giấy tờ đã được đem đi thế chấp và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật như đã ký kết.

Theo bản tự khai ngày 17/02/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị V2 trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở nên vào tháng 08/2014 bà V2 có gặp và thương lượng với ông Lê Hiếu K2 để mua phần đất có căn nhà cấp 4, diện tích 40m² (4m x 10m) do ông K2 đang sử dụng và sở hữu, phần đất và căn nhà nêu trên thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 2, thuộc Bộ địa chính xã Tân Quý T được UBND huyện Bình C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 19/10/1999 số: 985 QSDĐ họ họ ông Phan Tấn N4 (5/14 ấp A19, Xã Tân Quý T, huyện Bình C, TP.HCM).

Ngày 05/08/2014 hai bên thương lượng giá mua bán là: 225.000.000 đồng và có lập Giấy tay nhận cọc là: 50.000.000 đồng hẹn đến ngày 20/08/2014 sẽ thanh toán hết phần còn lại là: 175.000.000 đồng. Có ông Nguyễn Văn T10, ông Nguyễn Thanh T11, bà Nguyễn Kim Y làm chứng. Tuy nhiên do ông K2 mua miếng đất và căn nhà nêu trên bằng Giấy tờ tay nên ông K2 đã nhờ ông Phan Tấn X, sinh năm 1956, CMND số : 021983218, ngụ tại : 5/12 ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, TP.HCM (là con của ông Phan Tấn N4 - người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên) đứng ra làm Biên bản nhận phần tiền còn lại là: 175.000.000 đồng từ ba và chồng bà là ông Nguyễn Văn P5. Biên bản nhận tiền được Văn phòng Thừa Phát Lại Huyện Bình C lập vi bằng số: 42/2014/VB-TPLHB ngày 25/08/2014.

Kể từ ngày 25/08/2014 gia đình bà đã sinh sống ở căn nhà và miếng đất nói trên cho đến nay không ai tranh chấp. Đến tháng 08/2021 bà có cho em trai là Nguyễn Ngọc N, ở nhờ cho đến nay.

Vụ án tranh chấp tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V và bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U bà V2 và ông N hoàn toàn không biết và cũng không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, bà V2 trình bày: Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì bà V2 sẽ khởi kiện bà Lê Thị Mai L3 bằng một vụ án nhân sự khác liên quan đến việc mua bán nhà giữa tôi và bà Lê Thị Mai L3 là đã bán nhà trong khi giấy tờ đã được đem đi thế chấp và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật như đã ký kết. Bà Lê Thị Mai L3 là người bán đất cho bà nhưng nay bà L3 ở đâu bà không rõ.

Theo bản tự khai ngày 20/02/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Trọng H2, bà Nguyễn Thị Ngọc M2, bà Lê Thị H3 trình bày:

Vào ngày 01/11/2018, bà H3 có ký văn bản thỏa thuận với bà Lê Thị L5 về việc chuyển nhượng phần đất và căn nhà trên đất thuộc hộ ông Phan Tấn N4 tại địa chỉ: C1/15P ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất là 48m² (4mx12m) với giá 930.000.000 đồng bằng Giấy tờ tay.

Nay, ông bà được biết phần đất trên đã bị thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay của Doanh nghiệp Thành U.

Tại phiên tòa, bà B1, ông H2, bà M2, bà H3 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông bà có ý kiến như sau: Các ông bà không liên quan đến việc vay nợ giữa các bên, đồng thời kính mong Tòa án xem xét giải quyết vụ án bảo đảm quyền lợi cho các ông bà. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện người bán nhà đất cho ông bà bằng một vụ án khác.

Theo bản tự khai ngày 13/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị C trình bày:

Trước đây gia đình bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 60m² (4m x 15m), thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 và có xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Phần đất trên gia đình bà ký Giấy tay mua bán với ông Phan Tấn X, có 02 người làm chứng là ông Cao Hữu P6 và bà Trương Thị Phương D5 cùng ký tên và

có cam kết là phần đất này không tranh chấp, nếu tranh chấp thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Gia đình bà đã sống tại địa chỉ này gần 10 năm và có đăng ký tạm trú tại địa phương, thời điểm mua đất gia đình bà không có nhiều khả năng về kinh tế và cũng không hề hay biết là đất này đã thế chấp cho ngân hàng.

Tại phiên tòa, bà C trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà có ý kiến như sau: Bà không liên quan đến việc vay nợ giữa các bên, đồng thời kính mong Tòa án xem xét giải quyết vụ án bảo đảm quyền lợi cho các ông bà. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện người bán nhà đất cho bà bằng một vụ án khác.

Theo bản tự khai ngày 13/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P1, bà Huỳnh Thu H5 trình bày:

Trước đây ông bà bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 153m², thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 của ông Phan Tấn N4.

Do thời điểm nhận chuyển nhượng ông bà không có nhiều khả năng kinh tế và không biết phần đất trên đã bị thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng của Doanh nghiệp Thành U. Ông bà xác nhận đã sống tại phần đất trên gần 10 năm và có đăng ký tạm trú tại địa phương, thời điểm mua đất gia đình ông bà không có nhiều khả năng về kinh tế và cũng không hề hay biết là đất này đã thế chấp cho ngân hàng.

Tại phiên tòa, bà H5 trình bày: Vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Doanh nghiệp Thành U ông bà không biết cũng không có ý kiến gì. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện người bán nhà đất cho bà bằng một vụ án khác.

Theo bản tự khai ngày 13/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T4 trình bày:

Trước đây, gia đình bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 60m²(4m x 15m) , thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 và có 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này do ông Phan Tấn B và vợ Đặng Thị Huyền T2 và ông Phan Tấn X bán cùng ký tên đồng ý bán miếng đất này cho gia đình ông bà và cam kết là phần đất chính chủ không có tranh chấp không có thế chấp tài sản này để vay mượn với một bên chủ thể nào khác và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Gia đình bà đã sống tại địa chỉ này trên 10 năm và có đăng ký cư trú tại địa phương thời điểm mua đất gia đình bà được chủ đất cam kết thông báo về nguồn gốc và hiện trạng như ban đầu chính chủ không vướng quy hoạch hay tranh chấp.

Tại phiên tòa, bà T4 trình bày: Vụ án tranh chấp tín dụng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U bà không được biết. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện người bán nhà đất cho bà bằng một vụ án khác.

Theo bản tự khai ngày 12/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Mỹ L3, ông Liêu Minh T5 trình bày:

Trước đây ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m² (4m x 25m), thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 và có 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này do ông Phan Tấn X bán cùng ký tên bán gồm: Phan Tấn B, Đặng Thị Huyền T2 và dấu lấn tay của Bà Nguyễn Thị T8 (hiện nay bà đã mất) là vợ ông Phan Tấn N4

tất cả cùng ký tên đồng ý bán phần đất này cho gia đình tôi và có cam kết là phần đất không tranh chấp, nếu tranh chấp thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Gia đình bà đã sống tại địa chỉ này trên 10 năm và có đăng ký tạm trú tại địa phương thời điểm mua đất gia đình bà không có nhiều khả năng về kinh tế và cũng không hề biết là đất này đã thế chấp cho ngân hàng. Sau đó, ông bà bán lại 01 căn cho ông Mạc Duy D6.

Tại phiên tòa, bà L3 trình bày: Vụ án tranh chấp tín dụng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U bà không được biết và không có ý kiến gì. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện người bán nhà đất cho bà bằng một vụ án khác.

Theo bản tự khai ngày 17/02/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T6 và ông Phạm Hoàng S2 trình bày:

Trước đây ông bà có nhận chuyển nhượng bằng Giấy tờ tay từ chủ đất là ông: Phan Tấn T1, con ông Phan Tấn N4 phần đất có diện tích 100m² với số tiền là 240 triệu đồng, ký giấy mua làm 02 lần. Gia đình bà đã xây một căn nhà cấp 4 và sinh sống từ năm 2012 đến nay và có đăng ký tạm trú tạm vắng với Công an xã Tân Quý Tây theo đúng quy định của pháp luật. Do thời điểm mua gia đình bà thực sự cũng không có nhiều khả năng về kinh tế và cũng không hề biết là phần đất đã được ông Phan Tấn T1 đưa Giấy tờ cho bà Phan Thị T đi vay vốn và thế chấp Ngân Hàng. Gia đình bà đã sinh sống từ rất lâu và không hề biết về vụ việc trên đến khi nhận được giấy thông báo và triệu tập của tòa thì gia đình tôi mới biết về vụ việc tranh chấp. Ông bà biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng phải qua công chứng nhưng thực sự vì hoàn cảnh kinh tế mà chưa có thể làm, khi muốn làm thì mới biết giấy tờ đã đem đi cầm cố.

Tại phiên tòa, bà T6 trình bày: Vụ án tranh chấp tín dụng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U bà không được biết và không có ý kiến gì. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện ông Phan Tấn T1 là người bán nhà đất cho bà bằng một vụ án khác.

Theo bản tự khai ngày 13/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé T7, ông Phạm Trường G, bà Phạm Trần Phương A4, em Phạm Trần Anh K2 trình bày:

Vào ngày 20/12/2003 các ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 60m² (4mx15m) của ông Phan Tấn N4 thuộc các thửa số 26,05 tờ bản đồ số 2 xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng mua bán bằng Giấy tay ký kết giữa bà Trang và ông Phan Tấn N4 cùng con trai là Phan Tấn T1. Sau đó ông bà cất nhà cấp 4 vào năm 2007 và sinh sống tới nay với giấy đăng ký tạm trú theo đúng quy định của pháp luật và có đóng thuế đất theo quy định hàng năm.

Tại phiên tòa, bà T7 trình bày: Do thời điểm nhận chuyển nhượng bà không biết nhận chuyển nhượng phải qua công chứng, do năm đó ông bà còn khó khăn cũng chưa có điều kiện kinh tế để tách sổ nhưng khi muốn làm thì mới biết giấy tờ đã được đem đi thế chấp. Vụ án tranh chấp tín dụng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U gia đình bà không được biết và

không có ý kiến gì. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện ông Phan Tấn N4, ông Phan Tấn T1 là người bán nhà đất cho bà bằng một vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự ông Nguyễn Thành N2, bà Lê Thị Ánh N3 có đến Tòa làm việc, nhưng không thể hiện ý kiến trình bày bằng bản tự khai.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thành N2 trình bày: Vụ án tranh chấp tín dụng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp Thành U gia đình ông không được biết và không có ý kiến gì. Nếu sau này bản án, quyết định của tòa có ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà thì các ông bà sẽ khởi kiện người bán nhà đất cho bà bằng một vụ án khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị Huyền T2, bà Phan Ngọc Đ, em Phan Minh Đ, bà Lê Thị Mai L3, ông Vũ Văn X1, bà Đoàn Thị Thu H4, bà Phạm Minh N1, ông Phạm Quốc V3, bà Phạm Thị Hồng S1, bà Phạm Thị Hồng L2: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra giao nộp tài liệu, chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của các đương sự.

Vụ án trước đây đã được Tòa án nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết bằng Bản án số 05/2016/KDTM-ST ngày 26/5/2016. Sau đó đã bị ông Phan Tấn B kháng cáo. Tại Bản án phúc thẩm số 39/2017/KDTM-PT ngày 09/01/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định như sau:

“Căn cứ số Công văn 31/UBND ngày 06/01/2017 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T trả lời yêu cầu xác minh của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Biên bản xác minh kèm theo, có cơ sở để xác định trong phần diện tích đất thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V có một phần đất đã được ông Phan Tấn B và ông Phan Tấn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng cho một số người khác. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thẩm định hiện trạng sử dụng đất và xác minh mối quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để đưa những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, dẫn đến vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Tấn B có cho rằng chữ ký mang tên ông trong Hợp đồng ủy quyền (để ủy quyền cho ông Phan Tấn N4 ký hợp đồng thế chấp) lập ngày 25/6/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T là chữ ký giả mạo và có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký này, đồng thời cho rằng ông Phan Tấn T1 bị bệnh tâm thần nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn triệu tập ông T1 mà không triệu tập người giám hộ tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Để xác định chữ ký mang tên ông Phan Tấn B trong Hợp đồng ủy quyền có phải của ông B hay không và ông Phan Tấn T1 có bị mất năng lực hành vi dân sự hay không, nếu mất năng lực hành vi dân sự thì mất vào thời điểm nào, cần có kết

luận giám định của cơ quan chuyên môn và Quyết định của Tòa án có thẩm quyền giải quyết yêu cầu tuyên bố ông Phan Tấn T1 mất năng lực hành vi dân sự. Các chứng cứ này không thể thu thập bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm.

Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án số 05/2016/KDTM-ST ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình C và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm”

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình C tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án; tuy nhiên, chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của người khởi kiện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V là có căn cứ.

Do đó, 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, qua quá trình thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V khởi kiện yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U thanh toán các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng và bị đơn có trụ sở tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh nên đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng: Do Hợp đồng cấp tín dụng ký ngày 25/5/2011 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào những quy định của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết vụ án.

[3] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai cho bà Phan Thị T, ông Phan Tấn B, ông Phan Tấn T1, bà Phan Thị S, bà Đặng Thị Huyền T2, bà Phan Ngọc Đ, em Phạm Minh Đ1, bà Lê Thị Mai L3, bà Phạm Minh N1, ông Phạm Quốc V3, bà Phạm Thị Hồng S1, bà Phạm Thị Hồng L2, ông Trần Thanh P1, ông Nguyễn Xuân D3, ông

Nguyễn Xuân Hoàng A2, em Nguyễn Hoàng Thùy D4, ông Liêu Minh T5, ông Liêu Minh H8, em Liêu Ngọc Mỹ A3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, các đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, cũng không có Đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu của các đương sự:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1.1] Về tính pháp lý của hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số: 6440-LAV-201102052/HĐTD ngày 25/5/2011 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 6440-LAV-201102052-1/PLHĐTC ngày 16/01/2013 có nội dung và hình thức phù hợp theo quy định tại Điều 122, 401, 402, 471 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực, là căn cứ để Tòa án giải quyết tranh chấp.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 6440-LAV-201102052/HĐTD ngày 25/5/2011, Phụ lục hợp đồng tín dụng số: 6440-LAV-201102052-1/PLHĐTC ngày 16/01/2013, Giấy nhận nợ và sự xác nhận của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn có vay của Ngân hàng số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) và đã thanh toán một phần nợ gốc và lãi. Tính đến hết ngày 08/5/2025, bị đơn còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V tổng số tiền là 10.263.447.225 đồng (bằng chữ: Mười tỷ, hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi lăm đồng) chi tiết cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 2.528.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu đồng).

- Nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn (tạm tính đến hết ngày 08/05/2025): 7.735.447.225 đồng

Tại Khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "*Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng*", ngoài ra tại Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: "*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*". Vì Ngân hàng có chức năng hoạt động tín dụng nên lãi suất sẽ do thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng nên nguyên đơn căn cứ vào lãi suất thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ để tính lãi là phù hợp quy định tại Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP 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.

Xét, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả tiền lãi tính đến ngày 08/5/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng: Số tiền nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn là: 7.735.447.225 đồng là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại khoản 1 Điều 474 Bộ luật Dân sự quy định: "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; ...*" nên yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng buộc bị đơn

có nghĩa vụ trả tiền nợ một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn bà Phan Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U yêu cầu Ngân hàng xem xét giảm tiền lãi.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày không đồng ý với đề nghị của bị đơn. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, nếu bị đơn có thiện chí trả nợ thì phía nguyên đơn sẽ tạo điều kiện để xét giảm tiền lãi suất cho bị đơn.

Xét, yêu cầu của Ngân hàng về việc tính lãi là có căn cứ đồng thời nguyên đơn không đồng ý với ý kiến này của bị đơn nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bị đơn.

Từ những nhận định trên, yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng về việc buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền 10.263.447.225 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.1.2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm trong trường hợp bà Phan Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U không trả được tiền, cụ thể là phần đất diện tích 6.847 m² thuộc thửa 26, 05; tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0414594, vào sổ cấp giấy số: 985/QSDĐ do UBND huyện Bình C cấp ngày 19/10/1999) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009 đã được chứng thực tại UBND xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh, số chứng thực: 50, quyển số: 01 HĐGD. Và phần đất diện tích đất 1.418,8 m²; nhà ở: 198,3 m² thuộc thửa 710; tờ bản đồ số 11-BĐĐC tọa lạc tại địa chỉ 5/14 ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 797852763400506, Hồ sơ gốc số: 848/2009/UB-GCN do UBND huyện Bình C cấp ngày 22/5/2009) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009 đã được công chứng tại Phòng công chứng Số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 11315, quyển số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn B cho rằng chữ ký mang tên ông Phan Tấn B trong Hợp đồng ủy quyền (để ủy quyền cho ông Phan Tấn N4 ký hợp đồng thế chấp) lập ngày 25/6/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T là chữ ký giả mạo đồng thời cho rằng ông Phan Tấn T1 bị bệnh tâm thần nên phải triệu tập người giám hộ tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn T1, bà Phan Thị S, bà Phan Thị V, ông Phan Tấn M cho rằng Hợp đồng ủy quyền (để ủy quyền cho ông Phan Tấn N4 ký hợp đồng thế chấp) lập ngày 25/6/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T là giả mạo.

1/Về Hợp đồng ủy quyền lập ngày 25/6/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T:

Ngày 20/3/2024 Tòa án nhân dân huyện Bình C ban hành Quyết định số 64/2024/QĐ-CC TLCC ngày 18/3/2025 yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ nội dung:

“1.1 Nếu ông Phan Tấn B có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của ông trong Hợp đồng ủy quyền (để ủy quyền cho ông Phan Tấn N4 ký hợp đồng thế chấp) lập ngày 25/6/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T thì làm đơn yêu cầu cung cấp cho Tòa án, kèm theo những tài liệu chứng cứ có liên quan.

1.2 Nếu ông Phan Tấn B có yêu cầu tuyên bố ông Phan Tấn T1 mất năng lực hành vi dân sự thì làm đơn yêu cầu cung cấp cho Tòa án, kèm theo những tài liệu, chứng cứ có liên quan.”

Tuy nhiên đã hết thời hạn thông báo nhưng các đương sự không nộp đơn yêu cầu, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông Phan Tấn T1 mất năng lực hành vi dân sự, không có văn bản thể hiện ý kiến của mình cho Tòa án. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Phan Tấn B, ông Phan Tấn T1, bà Phan Thị S, bà Phan Thị V, ông Phan Tấn M xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án.

Tại Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không 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”.*

Tại điểm c Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh sau:

“.....

c) Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp;.....”.

Theo quy định trên, Hợp đồng ủy quyền trên được Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T chứng thực ngày 25/6/2009 đúng quy định hợp pháp nên những tình tiết, sự kiện được ghi trong hợp đồng ủy quyền có giá trị chứng cứ và không phải chứng minh.

Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 13/10/2014 và tại Bản án số 05/2016/KDTM-ST ngày 26/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình C ghi nhận: Các đương sự là thành viên hộ gia đình ông Phan Tấn N4. Vào năm 2009 ông Phan Tấn N4 và các thành viên trong hộ gia đình đã ủy quyền cho bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 6847m2 thuộc các thửa số 26, 05 tờ bản đồ số 2, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 710 tờ bản đồ số 11 (BĐĐC) tại địa chỉ 5/14 ấp A, xã Tân Quý T, huyện Bình C, thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V (Chi nhánh Bình C). Nay ông N4, bà T8 đã chết bà Phan Thị T - Chủ DNTN Thương mại Xây dựng Thành U chưa trả nợ cho Ngân hàng nhưng bà Tám có cam kết trả nợ nên đề nghị Ngân hàng giúp đỡ, đồng thời các đương sự xin vắng mặt và cam kết không khiếu nại về sự vắng mặt của mình.

Xét thấy, ông Phan Tấn B, ông Phan Tấn T1, bà Phan Thị S, bà Phan Thị V, ông Phan Tấn M cho rằng Hợp đồng ủy quyền (để ủy quyền cho ông Phan Tấn N4 ký hợp đồng thế chấp) lập ngày 25/6/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T là giả mạo, ông Phan Tấn T1 mất năng lực hành vi dân sự nhưng các đương sự không cung cấp được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của mình là có cơ sở, căn cứ và các ý kiến, trình bày của các đương sự từ trước đến nay không thống nhất, mâu thuẫn. Do đó, ý kiến của ông Phan Tấn B, ông Phan Tấn T1, bà Phan Thị S, bà Phan Thị V, ông Phan Tấn M là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

2/Về Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009:

Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 092506/1/HĐTC thể hiện hợp đồng được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 25/9/2009 có nội dung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại: Thửa số 26, 05; tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Xã Tân Quý T, huyện Bình C; diện tích: 6.847 m²; mục đích sử dụng: V..., theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0414594 (985) do Ủy ban nhân dân huyện Bình C cấp ngày 19/10/1999.

Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 092506/2/HĐTC thể hiện hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng Số 7 - Thành phố Hồ Chí Minh và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 26/9/2009 có nội dung tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại: Thửa số 710; tờ bản đồ số 11-BĐĐC; địa chỉ thửa đất: 5/14 ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C; diện tích: 1.418,8 m²; mục đích sử dụng: Đất ở và tài sản là căn nhà gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 848/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện Bình C cấp ngày 22/5/2009.

Xét thấy, hình thức và nội dung tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009 đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 319, 320, 323, 343 Bộ luật Dân sự nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 và ngày 11/4/2024; Công văn số 2890/UBND ngày 14/9/2024 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; Phiếu trả lời xác minh ngày 14/01/2025 của Công an xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; Biên bản xác minh ngày 14/01/2025, có cơ sở xác định hiện nay có 12 hộ dân đang sinh sống và giữ tài sản bảo đảm Phần đất đã thế chấp thuộc thửa số 26, 05; Tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Xã Tân Quý T, huyện Bình C; trên phần đất thế chấp hiện có 13 căn nhà do các hộ dân tự xây cất.

Thực hiện theo yêu cầu của Tòa án về việc đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp, Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập Bản đồ hiện trạng vị trí được kiểm tra ngày 01/03/2024 đối với phần đất thuộc thửa số 26, 05; tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Xã Tân Quý T, huyện Bình C và Bản vẽ hiện trạng lập ngày 21/4/2023 và ngày 15/5/2024 căn nhà trên phần đất thế chấp.

Xét thấy, các công trình xây dựng trên phần đất thế chấp là tài sản gắn liền với đất, không tách rời được nên khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì không được tách các công trình xây dựng ra khỏi tài sản thế chấp. Vì vậy, khi xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009 thì phải xử lý đồng thời các tài sản gắn liền trên phần đất thế chấp là phù hợp quy định tại Điều 12, 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Tại Điều 355 Bộ luật Dân sự quy định về xử lý tài sản thế chấp như sau:

“Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật này.”

Tại Điều 336 Bộ luật Dân sự quy định về xử lý tài sản cầm cố như sau:

“Trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng thỏa thuận thì tài sản cầm cố được xử lý theo phương thức do các bên đã thỏa thuận hoặc được bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ. Bên nhận cầm cố được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán tài sản cầm cố.”

Tại khoản 3 Điều 352 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của người thứ ba giữ tài sản thế chấp như sau:

“3. Giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận.”

Xét, theo quy định trên thì khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng mà bên có nghĩa vụ không thực hiện, thực hiện không đầy đủ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên nhận thế chấp là Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hiện nay các hộ dân cư trú trên phần đất thế chấp đang giữ tài sản thế chấp nên các hộ dân phải nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng để xử lý theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp là phần đất diện tích 6.847 m² thuộc thửa 26, 05; tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0414594, vào sổ cấp giấy số: 985/QSDĐ do UBND huyện Bình C cấp ngày 19/10/1999 và phần đất diện tích đất 1.418,8 m²; nhà ở: 198,3 m² thuộc thửa 710; tờ bản đồ số 11-BĐĐC tọa lạc tại địa chỉ 5/14 ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 797852763400506, Hồ sơ gốc số: 848/2009/UB-GCN do UBND huyện Bình C cấp ngày 22/5/2009 nếu đến hạn mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là có cơ sở, phù hợp quy định tại Điều 336, 338, 355 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Về ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Theo Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“1. Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.”

Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”.

Xét, mặc dù Tòa án đã nhiều lần hướng dẫn các đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp nhưng các đương sự không cung cấp được các tài liệu chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét, giải quyết yêu cầu của các đương sự.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đang cư trú trên phần đất thế chấp: Các đương sự không có ý kiến về việc vay nợ giữa nguyên đơn và bị đơn; không có Đơn yêu cầu độc lập cũng như không có ý kiến về việc xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng và không yêu cầu giải quyết tranh chấp việc mua bán liên quan đến tài sản bảo đảm trong vụ án này; nếu có tranh chấp các đương sự sẽ đi khởi kiện người đã thực hiện việc ký kết mua bán đất với các đương sự trong vụ án khác, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U phải chịu toàn bộ án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[6] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V đã nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 22/4/2021 (bút lục số 788); chi phí đo vẽ là 35.936.361 đồng theo Hợp đồng số 15030/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 01/6/2022; tổng cộng là: 37.936.361 đồng (ba mươi bảy triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi một đồng).

Do các bên đương sự không có thỏa thuận khác và yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn là Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U phải chịu chi phí tố tụng theo Khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 298, Điều 299, Điều 317, 318, 319, Điều 320, Điều 322, Điều 324, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Điều 91, 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP 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;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V.

1.1 Buộc Bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V tổng số tiền là: 10.263.447.225 đồng (mười tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi lăm đồng), Trong đó:

- Nợ gốc: 2.528.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu đồng).

- Nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn (tạm tính đến hết ngày 08/5/2025) là: 7.735.447.225 đồng (bảy tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi đồng).

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày 09/5/2025 Bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201102052/HĐTD ngày 25/5/2011.

1.3 Trường hợp Bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, cụ thể:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0414594 (vào sổ cấp giấy số: 985/QSĐĐ) do UBND huyện Bình C cấp ngày 19/10/1999, diện tích: 6.847 m²; thuộc thửa 26, 05; tờ bản đồ số 02 tại xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/1/HĐTC ngày 25/6/2009 đã được chứng thực tại UBND xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh, số chứng thực: 50, quyền số: 01 HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/6/2009) và theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 21/4/2023 và ngày 15/5/2024 căn nhà trên phần đất thế chấp.

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 797852763400506, Hồ sơ gốc số: 848/2009/UB-GCN do UBND huyện Bình C cấp ngày 22/5/2009, diện tích đất ở: 1.418,8 m²; nhà ở: 198,3 m² thuộc thửa 710; tờ bản đồ số 11-BĐĐC tại địa chỉ 5/14 ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh

(theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 092506/2/HĐTC ngày 26/6/2009 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 11315, quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký thế chấp tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/6/2009) để thu hồi nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V và theo Bản vẽ hiện trạng lập ngày 21/4/2023 và ngày 15/5/2024 căn nhà trên phần đất thế chấp.

2. Về án phí: Bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U phải chịu số tiền 118.263.447 đồng (một trăm mười tám triệu hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền 56.024.531 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi một đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2012/07996 ngày 02/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Xây dựng Thành U có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền chi phí tố tụng là 37.936.361 đồng (ba mươi bảy triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi một đồng)

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (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 6,7,7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND H.BC;
- Chi cục THADS.HBC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

2AAKKAP*δφηχαγ+

Nguyễn Hoàng Sơn