

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1689/2025/DS-ST

Ngày: 18-12-2025

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 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hời

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Đăng Vạn

2/ Ông Mai Thanh Giàu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tân, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thùy Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại phòng xử án trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1231/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 4470/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4471/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh, giữa đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C10.

Địa chỉ trụ sở chính: số A T, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc P, ông Trần Xuân T, bà Đặng Hồ Uyên Ngọc T1, ông Trần Hồ Phong V, ông Lại Thiện N.

Cùng địa chỉ liên lạc: số C B, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP C10 và Văn bản ủy quyền lại số 156a/UQ-CN7-BL ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP C10 chi nhánh 7).

2/ Bị đơn:

- Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1975.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: số C Đường A khu dân cư K, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Đinh Thị T3, sinh năm 1954.
- Anh Nguyễn Việt Q, sinh năm 2006.
- Trẻ Nguyễn Huyền L, sinh năm 2013.
- Trẻ Nguyễn Việt H1, sinh năm 2016.
- Trẻ Nguyễn Việt N1, sinh năm 2019.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Huyền L, trẻ Nguyễn Việt H1, trẻ Nguyễn Việt N1 là ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: số C Đường A khu dân cư K, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty cổ phần T53.

Địa chỉ trụ sở chính: số H Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty cổ phần N22.

Địa chỉ trụ sở chính: số F T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Anh B.

- Bà Trần Ngọc Thanh T4.

Cùng địa chỉ: số H Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phan Anh H2, sinh năm 1993.

Địa chỉ: số A N, phường G (Phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các ông/bà Nguyễn Trọng N2, Lê Minh Quốc N3, Lê Kiều O, Nguyễn Văn S, Nguyễn Hữu Xuân S1, Đặng Nữ Thanh Thu H3, Đặng Văn K, Dương Văn N4, Dương Huỳnh Thế V1, Bùi Thị Yên T5, Bùi Dương Xuân N5, Nguyễn Thành L1, Nguyễn Võ Tấn P1, Chế Thị Kim T6, Trần Phước H4, Huỳnh Thị Hồng N6, Đỗ Thị Thúy C, Trần Mai S2, Lê Thanh S3, Lê Thị Hồng Á, Phan Nguyễn Hoài V2, Phan Lê Hoài A, Nguyễn Trung H5, Nguyễn Trọng H6, Nguyễn Quang K1, Phạm Văn Q1, Lê Bình A1, Phạm An K2, Trương Nhật Văn A2, Nguyễn Ngọc Tuyết M, Nguyễn Thuần T7, Lê Ngọc K3, Cao Văn Q2, Trần Thị Thu P2, Nguyễn Thị Mỹ H7, Nguyễn Bích T8, Nguyễn Phan Zon H8, Phan Thị Ngọc H9, Võ Thị Thu P3, Võ Duy H10, Tiêu Nguyễn Hoài P4, Nguyễn Thanh C1, Nguyễn Văn T9, Nguyễn Thanh T10, Nguyễn Thị Kim H11, Cáp Thị Thúy L2, Phạm Quang V3, Trần Đặng Long N7, Nguyễn Quang T11, Trần Văn V4, Nguyễn Thị K4, Nguyễn Thị N8, Nguyễn Khương D, Nguyễn Chí V5, Huỳnh Trọng T12, Lê Đức H12, Nguyễn Lê Thu H13, Huỳnh Thị Diễm M1, Lê Trọng Đ, Đinh Văn H14, Nguyễn Thanh H15, Trần Văn T13, Trần Ngọc H16, Nguyễn Văn C2, Bùi Gia B1, Nguyễn Văn H17, Nguyễn Văn T14, Trần Phan Phi C3, Phạm Kim D1, Đào Xuân C4, Ngô Kim Q3, Nguyễn Thị P5, Nguyễn Thanh T15, Nguyễn Ngọc Huyền T16, Trần Mỹ T17, Chu Văn H18, Phan Nguyễn Tuấn N9, Phạm Thị Q4, Phạm Thị H19, Phạm Tuấn A3, Lê Thị Tuyết H20, Trịnh Thị Diễm M2, Trịnh Phan Tuấn C5, Mai Thị Trà M3, Hoàng Quốc H21, Trần Thị Thanh L3, Trần Thị L4, Nguyễn Ngọc N10, Nguyễn Thị Ai T18,

Nguyễn Thị Ái T19, Nguyễn Văn N11, Phạm Quốc T20, Phạm Thị Ngọc H22, Phạm Võ Ngọc H23, Nguyễn Thị Hà K5, Nguyễn Khải A4, Nguyễn Thị Hoài Á, Phạm Quang V3, Phan Thị M4, Nguyễn Thị Ánh T21, Nguyễn Phương T22, Nguyễn Thị Thu H24, Nguyễn Đức D2, Lê Ngọc Đ1, Đỗ Nguyễn Hữu T23, Nguyễn Võ Khánh P6, Lê Thành N12, Nguyễn Võ Khánh D3, Trương Thanh H25, Phạm Minh P7, Nguyễn Thuận P8, Nguyễn Thị Hải H26, Nguyễn Thanh V6, Chu Minh H27, Lê Hữu T24, Nguyễn Đình V7, Hà Như Ý, Trương Thị Diễm M5, Nguyễn Thị Thúy N13, Nguyễn Thị Cẩm T25, Phan Đỗ Thị Thu T26, Ngô Trương T27, Ngô Đoàn Bảo T28, Lê Minh T29, Lê Hồng T30, Nguyễn Thị Kim Y, Lê Thị Phúc H28, Phạm Thị T31, Phan Thị Thanh T32, Đinh Thị Hương G, Nguyễn Tiến T33, Phạm Tấn T34, Bùi Nguyễn Hồng N14, Nguyễn Thị Bích Q5, Nguyễn Thị Hồng V8, Phạm Thị Ngân H29, Nguyễn Huỳnh Xuân S4, Phạm Thị Mỹ L5.

Cùng địa chỉ: số H -H Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các ông/bà Võ Lê Minh T35, Phạm Gia K6, Bùi Đức Hồng S5, Nguyễn T36, Trần Duy A5, Phạm Hồng Phi C6, Trần Lý Xuân T37, Bùi Hồ Ngọc Á1, Phạm Quyết C7, Nguyễn Hữu T38, Hà Minh T39, Nguyễn Thị Hồng P9, Nguyễn Thị Thu H30, Nguyễn Thị T40, Nguyễn Thảo C8, Nguyễn Đào Tấn M6, Nguyễn Trần B2, Châu Thị Ái N15, Lê Thị Phương T41, Trần Minh T42, Nguyễn Văn N16, Dương Trúc M7, Nguyễn Phước N17, Võ Thị Như N18, Nguyễn Thị Minh Ý1, Trịnh Tuấn A6, Đường Văn T43, Huỳnh Anh Đ2, Vũ Hồng Đ3, Trần Lê Thanh C9, Nguyễn Thị Phương T44, Nguyễn Hoàng Anh V9, Nguyễn Nhật T45, Nguyễn Anh Q6, Lê Sơn Tuấn A7, Quách Thị Thúy A8, Huỳnh Tiên T46, Hoàng L6, Phạm Minh D4, La Thị Cẩm T47, Nguyễn Lê Phương T48, Nguyễn Thị Cẩm L7, Trần Ngọc Minh T49, Nguyễn Duy K7, Nguyễn Minh N19, Lương Văn P10, Tào Thị Thu T50, Trần Trí Đ4, Nguyễn Phúc H31, Nguyễn Ngọc H32, Đặng Huỳnh Cửu Q7, Huỳnh Văn Cẩm X, Nguyễn Bảo T51, Nguyễn Duy T52, Nguyễn Duy N20, Phan Thị T26, Nguyễn Thảo L8, Nguyễn Trí A9, Phạm Ngọc Quỳnh N21, Hoàng Phan Thượng H33.

Cùng địa chỉ: số C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 02/02/2024, nguyên đơn Ngân hàng TMCP C10; trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đặng Hồ Uyển Ngọc T1 trình bày:

- Ngày 02/8/2019, Ngân hàng TMCP C10 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H giao kết Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01, theo đó Ngân hàng cho ông T2, bà H vay số tiền 15.000.000.000 đồng, mục đích vay: Để nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và kinh doanh một phần, thời hạn cho vay 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên (ngày 02/8/2019), ngày trả nợ cuối cùng là 02/8/2034, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi

suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 26/8/2019, ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc thanh toán phí, lãi và nợ gốc, giải ngân, biện pháp bảo đảm, quyền nghĩa vụ của bên vay, bên cho vay, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, điều kiện, điều khoản chung...

Thực hiện hợp đồng, ngày 02/8/2019, Ngân hàng đã giải ngân 01 lần số tiền 15.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu H tại Ngân hàng. Sau khi giải ngân đến nay, ông T2, bà H đã trả cho Ngân hàng 3.856.600.000 đồng tiền gốc, 6.045.609.627 đồng tiền lãi và 657.909 đồng tiền lãi chậm trả. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T2, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 25/10/2023, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của ông T2, bà H theo hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ này sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 18/12/2025, ông T2, bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 14.016.047.674 đồng trong đó nợ gốc là 11.143.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 77.240.553 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.659.994.113 đồng lãi quá hạn và nợ lãi chậm trả là 135.413.008 đồng.

- Ngày 08/8/2019, Ngân hàng và ông T2, bà H ký kết Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 theo đó Ngân hàng cam kết cho ông T2, bà H vay số tiền 35.000.000.000 đồng mục đích vay: Để nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 897, 898 tờ bản đồ số 30, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh để phục vụ đời sống, thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc thanh toán phí, lãi và nợ gốc, giải ngân, biện pháp bảo đảm, quyền nghĩa vụ của bên vay, bên cho vay, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, điều kiện, điều khoản chung...

Ngày 09/8/2019, Ngân hàng và ông T2, bà H ký kết Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 sửa đổi Điều 5 của Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019. Cùng ngày ông T2, bà H có Giấy nhận nợ số 01 với số tiền vay là 19.000.000.000 đồng. Cũng trong ngày 09/8/2019, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 19.000.000.000 đồng cho ông T2, bà H vào tài khoản của bên thụ hưởng Nguyễn Văn Đ5 theo đề nghị của ông T2, bà H, ngày trả nợ cuối cùng là 08/8/2039, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 26/8/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2, bà H đã thanh toán cho Ngân hàng 3.546.300.000 đồng tiền gốc, 8.148.992.743 đồng tiền lãi và 2.020.820 đồng lãi chậm trả. Do ông T2, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng cho vay nên từ ngày 27/11/2023, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay trên của ông T2, bà H. Tính đến ngày 18/12/2025, ông T2, bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 19.180.213.935 đồng trong đó nợ gốc là 15.453.700.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 107.117.427 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.500.731.167 đồng và nợ lãi chậm trả là 118.665.341 đồng.

Ngày 20/8/2019, Ngân hàng và ông T2, bà H ký kết Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 sửa đổi Điều 5 của hợp đồng cho vay trên.

Ngày 20/8/2019, ông T2, bà H có Giấy nhận nợ số 02 với số tiền vay là 16.000.000.000 đồng. Cùng ngày, Ngân hàng giải ngân số tiền vay theo giấy nhận nợ này cho ông T2, bà H vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu H, ngày trả nợ cuối cùng là 08/8/2039, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 25/9/2019.

Sau khi giải ngân đến nay, ông T2, bà H đã trả cho Ngân hàng 3.551.000.000 đồng tiền gốc, 6.788.148.170 đồng tiền lãi và 2.452.812 lãi chậm trả. Từ ngày 25/12/2023, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay trên của ông T2, bà H. Tính đến ngày 18/12/2025, ông T2, bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 15.203.996.858 đồng trong đó nợ gốc là 12.449.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.290.329 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.634.253.800 đồng và nợ lãi chậm trả là 34.452.729 đồng.

- Ngày 24/7/2020, Ngân hàng và ông T2, bà H giao kết Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 theo đó Ngân hàng cam kết cho ông T2, bà H vay số tiền 33.000.000.000 đồng, mục đích vay: Để thanh toán nguồn vốn mà bên vay đã huy động của bên thứ 3 để nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 847 tờ bản đồ số 32, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm phục vụ đời sống, thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc thanh toán phí, lãi và nợ gốc, giải ngân, biện pháp bảo đảm, quyền nghĩa vụ của bên vay, bên cho vay, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, điều kiện, điều khoản chung...

Ngày 24/7/2020, ông T2, bà H có Giấy nhận nợ số 01 với số tiền vay 33.000.000.000 đồng. Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay trên cho ông T2, bà H vào tài khoản của bên thụ hưởng là Nguyễn Thị Thu H34 theo đề nghị của ông T2, bà H, ngày trả nợ cuối cùng là 24/7/2040, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 25/8/2020.

Từ khi giải ngân đến nay, ông T2, bà H đã trả cho Ngân hàng 5.225.000.000 đồng tiền gốc, 10.789.913.562 đồng tiền lãi, 1.277.227 đồng lãi chậm trả. Từ ngày 25/10/2023, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay trên của ông T2, bà H. Tính đến ngày 18/12/2025, ông T2, bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 34.814.630.806 đồng trong đó nợ gốc là 27.775.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 192.522.602 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.629.846.918 đồng và nợ lãi chậm trả là 217.261.286 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông T2, bà H đã tự nguyện thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà cho Ngân hàng, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CG968325, số vào sổ cấp GCN: CS 09660 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 21/3/2017) và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ số 53 tại số C Đường A, phường P, Quận I (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH182572 số vào sổ cấp GCN: CH02597 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 01/12/2011) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 14098 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/7/2020, Ngân hàng và ông T2, bà H ký kết Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103.2020/HĐBĐ/NHCT924-01 số công chứng 8638 quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh sửa đổi điểm 2.02(a) khoản 2.02 Điều 2 của hợp đồng thế chấp trên.

Sau đó do ông T2, bà H đã thanh toán một phần khoản nợ nên Ngân hàng và ông T2, bà H đã thỏa thuận giải chấp đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nên tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên chỉ còn lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ số 53 tại số C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.491/2022/VBSĐBS/NHCT924-02 ngày 23/3/2022 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 3285 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CG968325, số vào sổ cấp GCN: CS 09660 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 21/3/2017 và các giấy tờ khác của thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng đã trả các giấy tờ của tài sản này cho ông T2, bà H; ông T2, bà H cũng đã làm thủ tục giải chấp đối với tài sản này. Ngân hàng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với tài sản này.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 898 tờ bản đồ số 30 (TL2003) tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO688303 số vào sổ cấp GCN: CH 10990 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/7/2019 cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 16/8/2019) và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 897 tờ bản đồ số 30 (TL2003) tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO688302 số vào sổ cấp GCN: CH

10989 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019 cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 19/8/2019) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 19/8/2019 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 15117 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/7/2020, Ngân hàng và ông T2, bà H ký kết Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 số công chứng 8636 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh sửa đổi điểm 2.02(a) khoản 2.02 Điều 2 của hợp đồng thế chấp trên.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 503 tờ bản đồ số 50 (TL2003) tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG376225 số vào sổ cấp GCN: H 00891/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2006 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016); Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 603 tờ bản đồ số 50 (TL2003) tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB383066 số vào sổ cấp GCN: CH 05504 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2015 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016) và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 50 (TL 2003) tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC380791 số vào sổ cấp GCN: CH 05666 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/2/2016 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924 ngày 17/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 8277 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/7/2020, Ngân hàng và ông T2, bà H ký kết Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01, số công chứng 8637 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh sửa đổi điểm 2.02(a) khoản 2.02 Điều 2 của hợp đồng thế chấp trên.

Hiện nay, trên các phần đất thế chấp thuộc các thửa đất số 897, 898 tờ bản đồ số 30, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) có các căn nhà mang số 83B -83B1 Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên các phần đất thế chấp thuộc các thửa đất số 503, 603, 604 tờ bản đồ số 50, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có căn nhà mang số 300 D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Các căn nhà này thuộc sở hữu của ông T2, bà H do

ông T2, bà H đầu tư xây dựng, có giấy phép xây dựng nhưng xây dựng không đúng giấy phép xây dựng và chưa hoàn công. Trong các căn nhà này, hiện nay ông T2, bà H có cho các cá nhân, tổ chức thuê nhưng cụ thể là ai thì Ngân hàng không rõ. Ngân hàng không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với những tổ chức, cá nhân này.

Ngân hàng xác định giá trị của các căn nhà trên như sau:

- Giá trị của căn nhà số C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là 9.279.000.000 đồng.

- Giá trị của căn nhà số H -H Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) là 1.658.000.000 đồng.

Tổng cộng giá trị xây dựng của các căn nhà trên là 10.937.000.000 đồng.

Ngân hàng không yêu cầu Tòa án tiến hành các thủ tục định giá, thẩm định giá tài sản, cũng không thỏa thuận với bị đơn về tổ chức thẩm định giá.

Do ông T2, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T2, bà H phải thanh toán ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực cho Ngân hàng TMCP C10 toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 18/12/2025 tổng cộng là 83.214.889.273 đồng trong đó nợ gốc là 66.821.100.000 đồng, lãi trong hạn là 463.170.911 đồng, lãi quá hạn là 15.424.825.998 đồng, lãi chậm trả lãi là 505.792.364 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019 giữa ông T2, bà H với Ngân hàng: Số tiền nợ tổng cộng là 14.016.047.674 đồng trong đó nợ gốc là 11.143.400.000 đồng, lãi trong hạn là 77.240.553 đồng, lãi quá hạn là 2.659.994.113 đồng và lãi chậm trả là 135.413.008 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019, ngày 20/8/2019 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019 giữa ông T2, bà H với Ngân hàng: Số tiền nợ tổng cộng là 34.384.210.793 đồng trong đó nợ gốc là 27.902.700.000 đồng, lãi trong hạn là 193.407.756 đồng, lãi quá hạn là 6.134.984.967 đồng, lãi chậm trả lãi là 153.118.070 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 ngày 24/7/2020 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 24/7/2020 giữa ông T2, bà H với Ngân hàng: Số tiền nợ tổng cộng là 34.814.630.806 đồng trong đó nợ gốc là 27.775.000.000 đồng, lãi trong hạn là 192.522.602 đồng, lãi quá hạn là 6.629.846.918 đồng, lãi chậm trả lãi là 217.261.286 đồng.

Kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông T2, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản lãi phát sinh theo thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ trên. Trường hợp trong các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ trên các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP C10 thì

lãi suất ông T2, bà H phải thanh toán cho Ngân hàng sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Nếu ông T2, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP C10 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp bất động sản, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản trên cùng với các công trình do ông T2, bà H xây dựng trên các phần đất thế chấp với hiện trạng đúng theo các giấy phép xây dựng để thu hồi nợ.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ thì ông T2, bà H phải chịu trách nhiệm thanh toán phần nợ còn thiếu.

Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện cho ông T2, bà H trả nợ: tìm người mua, hỗ trợ xử lý khoản nợ của ông T2, bà H...nhưng ông T2, bà H vẫn không trả nợ được nên Ngân hàng không đồng ý cho ông T2, bà H thêm thời gian là 06 tháng để xử lý tài sản.

Án phí sơ thẩm, chi phí đo vẽ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Phía bị đơn phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp các chi phí này yêu cầu bị đơn phải hoàn lại các chi phí này cho nguyên đơn ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Đức T2 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Huyền L, Nguyễn Việt H1, Nguyễn Việt N1 trình bày: Ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thu H có vay tiền của Ngân hàng theo các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ mà phía đại diện Ngân hàng đã trình bày. Ông thống nhất với trình bày của phía nguyên đơn về nội dung các hợp đồng cho vay, các giấy nhận nợ, các văn bản sửa đổi bổ sung của các hợp đồng cho vay cũng như các khoản tiền mà vợ chồng ông đã trả, các khoản tiền vợ chồng ông còn nợ. Ông và bà H đã được giải ngân đầy đủ các khoản vay này.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông và bà H có thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông và bà H cho Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp bất động sản, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản có nội dung như phía nguyên đơn đã trình bày.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số C, khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông và bà H thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 số công chứng 14098 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103.2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 số công chứng 8638 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh; thửa đất này đã được giải chấp khi ông và bà H thanh toán một phần nghĩa vụ với Ngân hàng. Ngân hàng đã trả lại cho

ông và bà H đầy đủ các giấy tờ của tài sản này. Ông không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với tài sản thế chấp đã được giải chấp trên.

Hiện nay, tại nhà đất thế chấp thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ số 53 tại số C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số C Đường A khu dân cư K, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh có ông, bà H và 04 người con là Nguyễn Việt Q, Nguyễn Huyền L, Nguyễn Việt H1, Nguyễn Việt N1 đang cư trú.

Tại phần đất thế chấp thuộc thửa đất số 897 tờ bản đồ số 30 (TL2003), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) có căn nhà mang số 83B1 Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh do ông và bà H xây dựng vào năm 2019 có Giấy phép xây dựng số 233/GPXD ngày 14/02/2020 và các phụ lục giấy phép xây dựng số 867/PLGPXD ngày 28/4/2020, số 1213/PLGPXD ngày 08/6/2020 cùng do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trên thửa đất số 898 tờ bản đồ số 30 (TL2003), phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) có căn nhà mang số 83B Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh do ông và bà H xây dựng vào năm 2019, có Giấy phép xây dựng số 232/GPXD ngày 14/02/2020 và các phụ lục giấy phép xây dựng số 868/PLGPXD ngày 28/4/2020, số 1209/PLGPXD ngày 08/6/2020 cùng do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hai căn nhà tuy mang hai số khác nhau (do xây dựng trên hai thửa đất khác nhau) nhưng trên thực tế chỉ là 02 dãy phòng trọ tổng cộng 29 phòng có chung sân chung công và 02 kios. Việc xây dựng 02 dãy phòng trọ này không theo đúng nội dung các giấy phép xây dựng và các phụ lục giấy phép xây dựng mà ông và bà H đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp. Ông và bà H đã bị Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành các quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả và cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với phần xây dựng sai phép nhưng đến nay các quyết định trên vẫn chưa được thi hành, các công trình xây dựng vẫn tồn tại trên đất (kể cả phần sai phép). Các căn nhà này ông và bà H chưa làm thủ tục hoàn công. Trong các phòng trọ này, ông có cho những người khác (họ tên theo danh sách mà bà H đã cung cấp cho Tòa vào ngày 19/9/2025) thuê. Ngoài ra đối với 02 kios: 01 kios mang số 83B đường 22 thì ông cho ông Nguyễn Văn T14 thuê làm trụ sở Công ty cổ phần T53; 01 kios mang số 83B1 Đường B, ông cho ông Lê Anh B thuê. Ông không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với các hợp đồng thuê trọ với những tổ chức, cá nhân đang thuê phòng trọ, kios của ông.

Trên phần đất thế chấp thuộc các thửa đất số 503, 603, 604 tờ bản đồ số 50 (TL2003), phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có căn nhà mang số 300 D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông và bà H xây dựng vào năm 2019, có Giấy phép xây dựng số 989/GPXD ngày 06/4/2018, các phụ lục giấy phép xây dựng số 2496/PLGPXD

ngày 11/7/2018, số 3086/PLGPXD ngày 16/8/2018 và các phụ lục điều chỉnh nội dung giấy phép xây dựng số 74/PLGPXD ngày 02/4/2019, số 96/PLGPXD ngày 02/5/2019 cùng do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Căn nhà này ông và bà H xây dựng theo đúng giấy phép và các phụ lục giấy phép xây dựng được cấp tuy nhiên chỉ sử dụng sai mục đích, ngăn phòng và trở cửa sổ không đúng qui định. Căn nhà C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, ông và bà H đã làm thủ tục hoàn công nhưng chưa được. Hiện nay trong căn nhà này có khoảng 40 phòng trọ, ông và bà H cho Công ty cổ phần N22 thuê để kinh doanh phòng trọ. Ông và bà H không cho ông Phan Anh H2 thuê. Ông H2 chỉ là người đại diện của Công ty cổ phần N22 để ký hợp đồng thuê với ông bà. Các cá nhân đang thuê lại phòng trọ của Công ty cổ phần N22 là ai thì ông không nắm được. Hiện nay, ông và bà H đang làm thủ tục để chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty cổ phần N22 để lấy lại mặt bằng, khắc phục phần xây dựng sai phép để làm hoàn công. Ông không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với Công ty cổ phần N22, ông H2 và các cá nhân đang thuê lại phòng trọ tại số C D của Công ty cổ phần N22.

Ông đồng ý với ý kiến của phía Ngân hàng về giá trị của các căn nhà đang tồn tại trên các thửa đất ông và bà H đang thế chấp cho Ngân hàng. Ông không yêu cầu Tòa án tiến hành các thủ tục định giá, thẩm định giá tài sản, cũng không thỏa thuận với Ngân hàng về tổ chức thẩm định giá. Ngoài tranh chấp với Ngân hàng, không có tổ chức, cá nhân nào khác tranh chấp các phần đất thế chấp cũng như các công trình xây dựng trên đất với ông và bà H.

Ông T2 đồng ý trả số tiền còn nợ trên cho Ngân hàng. Tuy nhiên do gặp khó khăn trong việc bán tài sản (chưa hoàn công được đối với các công trình ông và bà H xây dựng trên các phần đất thế chấp) nên ông chưa thể trả nợ cho Ngân hàng. Ông đề nghị Ngân hàng cho ông thời hạn 06 tháng để ông tự bán các tài sản thế chấp cũng như các công trình xây dựng trên các phần đất thế chấp này. Trường hợp hết thời hạn này ông không bán được các tài sản, ông đồng ý để cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp cùng với các công trình mà ông và bà H xây dựng trên các phần đất thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Huyền L, Nguyễn Việt H1, Nguyễn Việt N1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Đức T2. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông T2. Bà không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đinh Thị T3, anh Nguyễn Việt Q, Công ty cổ phần N22, Công ty cổ phần T53, ông Phan Anh H2, ông Lê Anh B, bà Trần Ngọc Thanh T4, các ông bà Nguyễn Trọng N2, Lê Minh Quốc N3, Lê Kiều O, Nguyễn Văn S, Nguyễn Hữu Xuân S1, Đặng Nữ Thanh Thu H3, Đặng Văn K, Dương Văn N4, Dương Huỳnh Thế V1, Bùi Thị Yên T5, Bùi Dương Xuân N5, Nguyễn Thành L1, Nguyễn Võ Tấn P1, Chế Thị Kim T6, Trần Phước H4, Huỳnh Thị Hồng N6, Đỗ Thị Thúy C, Trần Mai S2, Lê Thanh S3, Lê Thị Hồng Á, Phan Nguyễn Hoài V2, Phan Lê Hoài A, Nguyễn Trung H5,

Nguyễn Trọng H6, Nguyễn Quang K1, Phạm Văn Q1, Lê Bình A1, Phạm An K2, Trương Nhựt Văn A2, Nguyễn Ngọc Tuyết M, Nguyễn Thuần T7, Lê Ngọc K3, Cao Văn Q2, Trần Thị Thu P2, Nguyễn Thị Mỹ H7, Nguyễn Bích T8, Nguyễn Phan Zon H8, Phan Thị Ngọc H9, Võ Thị Thu P3, Võ Duy H10, Tiêu Nguyễn Hoài P4, Nguyễn Thanh C1, Nguyễn Văn T9, Nguyễn Thanh T10, Nguyễn Thị Kim H11, Cáp Thị Thúy L2, Phạm Quang V3, Trần Đăng Long N7, Nguyễn Quang T11, Trần Văn V4, Nguyễn Thị K4, Nguyễn Thị N8, Nguyễn Khương D, Nguyễn Chí V5, Huỳnh Trọng T12, Lê Đức H12, Nguyễn Lê Thu H13, Huỳnh Thị Diễm M1, Lê Trọng Đ, Đinh Văn H14, Nguyễn Thanh H15, Trần Văn T13, Trần Ngọc H16, Nguyễn Văn C2, Bùi Gia B1, Nguyễn Văn H17, Nguyễn Văn T14, Trần Phan Phi C3, Phạm Kim D1, Đào Xuân C4, Ngô Kim Q3, Nguyễn Thị P5, Nguyễn Thanh T15, Nguyễn Ngọc Huyền T16, Trần Mỹ T17, Chu Văn H18, Phan Nguyễn Tuấn N9, Phạm Thị Q4, Phạm Thị H19, Phạm Tuấn A3, Lê Thị Tuyết H20, Trịnh Thị Diễm M2, Trịnh Phan Tuấn C5, Mai Thị Trà M3, Hoàng Quốc H21, Trần Thị Thanh L3, Trần Thị L4, Nguyễn Ngọc N10, Nguyễn Thị Ái T18, Nguyễn Thị Ái T19, Nguyễn Văn N11, Phạm Quốc T20, Phạm Thị Ngọc H22, Phạm Võ Ngọc H23, Nguyễn Thị Hà K5, Nguyễn Khải A4, Nguyễn Thị Hoài Á, Phạm Quang V3, Phan Thị M4, Nguyễn Thị Ánh T21, Nguyễn Phương T22, Nguyễn Thị Thu H24, Nguyễn Đức D2, Lê Ngọc Đ1, Đỗ Nguyễn Hữu T23, Nguyễn Võ Khánh P6, Lê Thành N12, Nguyễn Võ Khánh D3, Trương Thanh H25, Phạm Minh P7, Nguyễn Thuận P8, Nguyễn Thị Hải H26, Nguyễn Thanh V6, Chu Minh H27, Lê Hữu T24, Nguyễn Đình V7, Hà Như Ý, Trương Thị Diễm M5, Nguyễn Thị Thúy N13, Nguyễn Thị Cẩm T25, Phan Đỗ Thị Thu T26, Ngô Trương T27, Ngô Đoàn Bảo T28, Lê Minh T29, Lê Hồng T30, Nguyễn Thị Kim Y, Lê Thị Phúc H28, Phạm Thị T31, Phan Thị Thanh T32, Đinh Thị Hương G, Nguyễn Tiến T33, Phạm Tấn T34, Bùi Nguyễn Hồng N14, Nguyễn Thị Bích Q5, Nguyễn Thị Hồng V8, Phạm Thị Ngân H29, Nguyễn Huỳnh Xuân S4, Phạm Thị Mỹ L5, Võ Lê Minh T35, Phạm Gia K6, Bùi Đức Hồng S5, Nguyễn T36, Trần Duy A5, Phạm Hồng Phi C6, Trần Lý Xuân T37, Bùi Hồ Ngọc Á1, Phạm Quyết C7, Nguyễn Hữu T38, Hà Minh T39, Nguyễn Thị Hồng P9, Nguyễn Thị Thu H30, Nguyễn Thị T40, Nguyễn Thảo C8, Nguyễn Đào Tấn M6, Nguyễn Trần B2, Châu Thị Ái N15, Lê Thị Phương T41, Trần Minh T42, Nguyễn Văn N16, Dương Trúc M7, Nguyễn Phước N17, Võ Thị Như N18, Nguyễn Thị Minh Ý1, Trịnh Tuấn A6, Đường Văn T43, Huỳnh Anh Đ2, Vũ Hồng Đ3, Trần Lê Thanh C9, Nguyễn Thị Phương T44, Nguyễn Hoàng Anh V9, Nguyễn Nhật T45, Nguyễn Anh Q6, Lê Sơn Tuấn A7, Quách Thị Thúy A8, Huỳnh Tiên T46, Hoàng L6, Phạm Minh D4, La Thị Cẩm T47, Nguyễn Lê Phương T48, Nguyễn Thị Cẩm L7, Trần Ngọc Minh T49, Nguyễn Duy K7, Nguyễn Minh N19, Lương Văn P10, Tào Thị Thu T50, Trần Trí Đ4, Nguyễn Phúc H31, Nguyễn Ngọc H32, Đặng Huỳnh Cử Q7, Huỳnh Văn Cẩm X, Nguyễn Bảo T51, Nguyễn Duy T52, Nguyễn Duy N20, Phan Thị T26, Nguyễn Thảo L8, Nguyễn Trí A9, Phạm Ngọc Quỳnh N21, Hoàng Phan Thượng H33 đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý, các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ tham gia phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công

khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, không có ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Viện kiểm sát đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 209, 210, 211 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này; nguyên đơn, đại diện nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập nhưng không có lời khai và không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

+ Về nội dung vụ án:

- *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả nợ gốc và lãi:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019; Hợp đồng tín dụng số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019, ngày 20/8/2019 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019; Hợp đồng tín dụng số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 ngày 24/7/2020 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 24/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP C10 và ông T2, bà H19 có cơ sở xác định Ngân hàng đã cấp tín dụng cho ông T2 và bà H19 với số tiền vay, thời hạn vay và lãi suất đã được quy định trong từng giấy nhận nợ. Ngân hàng đã giải ngân cho chuyển số tiền vay như trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ qua tài khoản ngân hàng cho người thụ hưởng mà ông T2 và bà H19 yêu cầu.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, ông T2 và bà H19 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, mặc dù đã được nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng ông T2 và bà H19 vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Do đó, việc Ngân hàng chuyển khoản vay thành nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 5 của mục điều kiện, điều khoản

chung của Hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên có cơ sở để chấp nhận.

Việc ông T2 và bà H19 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn đã vi phạm vào điều khoản quy định hợp đồng nên Ngân hàng yêu cầu ông bà trả các khoản lãi theo các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký là có căn cứ để chấp nhận.

- Về yêu cầu được yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ của ông T2, bà H19 tại Ngân hàng; ông T2, bà H19 đã tự nguyện thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông T2, bà H19 cho Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ số 53 tại số C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H19 số công chứng 14098 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được giải chấp nên tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 chỉ còn lại là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ số 53 tại số C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 898 tờ bản đồ số 30 tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 897 tờ bản đồ số 30 tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 19/8/2019 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H19 số công chứng 15117 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H19, số công chứng 8636 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất số 503, 603, 604 tờ bản đồ số 50 tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924 ngày 17/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H19 số công chứng 8277 quyền số 07

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H19, số công chứng 8637 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thế chấp đã được lập thành hợp đồng thế chấp, đã được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông T2, bà H19 không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đồng thời, qua xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy hiện trạng nhà đất thuộc thửa đất số 543 không có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng tại thời điểm thế chấp. Các thửa đất số 897, 898 đều có công trình xây dựng trên đất và xây dựng sai so với giấy phép xây dựng, đã bị Ủy ban nhân dân thành phố T ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính và buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả. Còn đối với công trình xây dựng trên các thửa đất số 503, 603, 604 thì cũng xây dựng sai so với giấy phép xây dựng và phụ lục giấy phép xây dựng được cấp, cụ thể: thay đổi thiết kế phòng, công trình thay đổi công năng sử dụng để cho thuê phòng trọ và chưa bị xử phạt vi phạm hành chính.

Các bên cũng có lời khai xác nhận khi ký kết hợp đồng thế chấp thì nguyên đơn có biết về công trình xây dựng trên đất nhưng chưa hoàn công nên không mô tả trong hợp đồng thế chấp nên chỉ thế chấp đất. Tuy nhiên, trong hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận các tài sản khác gắn liền với đất vẫn thuộc phạm vi bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi đối với phần tài sản theo hợp đồng thế chấp đã ký và phần xây dựng đúng với các giấy phép xây dựng, các phụ lục giấy phép xây dựng là có cơ sở. Không được phát mãi tài sản đối với công trình xây dựng sai giấy phép xây dựng.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông T2, bà H19 còn phải tiếp tục trả nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

- Về yêu cầu buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng.

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn phải chịu án phí và các chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T2, bà H19 phải trả số tiền còn nợ theo các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ đã ký kết giữa hai bên; ông T2, bà H19 đang cư trú tại số C Đường A, khu dân cư K, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự:

Nguyên đơn Ngân hàng do bà Đặng Hồ Uyển Ngọc T1 là người đại diện theo ủy quyền, bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Huyền L, trẻ Nguyễn Việt H1, trẻ Nguyễn Việt N1 là ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H tham gia và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đương sự không yêu cầu mời người làm chứng, người tham gia tố tụng khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Những người đại diện theo ủy quyền còn lại của nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc P, ông Trần Xuân T, ông Trần Hồ Phong V, ông Lại Thiện N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Đinh Thị T3, anh Nguyễn Việt Q, Công ty cổ phần N22, Công ty cổ phần T53, ông Phan Anh H2, ông Lê Anh B, bà Trần Ngọc Thanh T4, các ông bà Nguyễn Trọng N2, Lê Minh Quốc N3, Lê Kiều O, Nguyễn Văn S, Nguyễn Hữu Xuân S1, Đặng Nữ Thanh Thu H3, Đặng Văn K, Dương Văn N4, Dương Huỳnh Thế V1, Bùi Thị Yên T5, Bùi Dương Xuân N5, Nguyễn Thành L1, Nguyễn Võ Tấn P1, Chế Thị Kim T6, Trần Phước H4, Huỳnh Thị Hồng N6, Đỗ Thị Thúy C, Trần Mai S2, Lê Thanh S3, Lê Thị Hồng Á, Phan Nguyễn Hoài V2, Phan Lê Hoài A, Nguyễn Trung H5, Nguyễn Trọng H6, Nguyễn Quang K1, Phạm Văn Q1, Lê Bình A1, Phạm An K2, Trương Nhựt Văn A2, Nguyễn Ngọc Tuyết M, Nguyễn Thuần T7, Lê Ngọc K3, Cao Văn Q2, Trần Thị Thu P2, Nguyễn Thị Mỹ H7, Nguyễn Bích T8, Nguyễn Phan Zon H8, Phan Thị Ngọc H9, Võ Thị Thu P3, Võ Duy H10, Tiêu Nguyễn Hoài P4, Nguyễn Thanh C1, Nguyễn Văn T9, Nguyễn Thanh T10, Nguyễn Thị Kim H11, Cáp Thị Thúy L2, Phạm Quang V3, Trần Đặng Long N7, Nguyễn Quang T11, Trần Văn V4, Nguyễn Thị K4, Nguyễn Thị N8, Nguyễn Khương D, Nguyễn Chí V5, Huỳnh Trọng T12, Lê Đức H12, Nguyễn Lê Thu H13, Huỳnh Thị Diễm M1, Lê Trọng Đ, Đinh Văn H14, Nguyễn Thanh H15, Trần Văn T13, Trần Ngọc H16, Nguyễn Văn C2, Bùi Gia B1, Nguyễn Văn H17, Nguyễn Văn T14, Trần Phan Phi C3, Phạm Kim D1, Đào Xuân C4, Ngô Kim Q3, Nguyễn Thị P5, Nguyễn Thanh T15, Nguyễn Ngọc Huyền T16, Trần Mỹ T17, Chu Văn H18, Phan Nguyễn Tuấn N9, Phạm Thị Q4, Phạm Thị H19, Phạm Tuấn A3, Lê Thị Tuyết H20, Trịnh Thị Diễm M2, Trịnh Phan Tuấn C5, Mai Thị Trà M3, Hoàng Quốc H21, Trần Thị Thanh L3, Trần Thị L4, Nguyễn Ngọc N10, Nguyễn

Thị Ái T18, Nguyễn Thị Ái T19, Nguyễn Văn N11, Phạm Quốc T20, Phạm Thị Ngọc H22, Phạm Võ Ngọc H23, Nguyễn Thị Hà K5, Nguyễn Khải A4, Nguyễn Thị Hoài A, Phạm Quang V3, Phan Thị M4, Nguyễn Thị Ánh T21, Nguyễn Phương T22, Nguyễn Thị Thu H24, Nguyễn Đức D2, Lê Ngọc Đ1, Đỗ Nguyễn Hữu T23, Nguyễn Võ Khánh P6, Lê Thành N12, Nguyễn Võ Khánh D3, Trương Thanh H25, Phạm Minh P7, Nguyễn Thuận P8, Nguyễn Thị Hải H26, Nguyễn Thanh V6, Chu Minh H27, Lê Hữu T24, Nguyễn Đình V7, Hà Như Ý, Trương Thị Diễm M5, Nguyễn Thị Thúy N13, Nguyễn Thị Cẩm T25, Phan Đỗ Thị Thu T26, Ngô Trương T27, Ngô Đoàn Bảo T28, Lê Minh T29, Lê Hồng T30, Nguyễn Thị Kim Y, Lê Thị Phúc H28, Phạm Thị T31, Phan Thị Thanh T32, Đinh Thị Hương G, Nguyễn Tiến T33, Phạm Tấn T34, Bùi Nguyễn Hồng N14, Nguyễn Thị Bích Q5, Nguyễn Thị Hồng V8, Phạm Thị Ngân H29, Nguyễn Huỳnh Xuân S4, Phạm Thị Mỹ L5, Võ Lê Minh T35, Phạm Gia K6, Bùi Đức Hồng S5, Nguyễn T36, Trần Duy A5, Phạm Hồng Phi C6, Trần Lý Xuân T37, Bùi Hồ Ngọc Á1, Phạm Quyết C7, Nguyễn Hữu T38, Hà Minh T39, Nguyễn Thị Hồng P9, Nguyễn Thị Thu H30, Nguyễn Thị T40, Nguyễn Thảo C8, Nguyễn Đào Tấn M6, Nguyễn Trần B2, Châu Thị Ái N15, Lê Thị Phương T41, Trần Minh T42, Nguyễn Văn N16, Dương Trúc M7, Nguyễn Phước N17, Võ Thị Như N18, Nguyễn Thị Minh Ý1, Trịnh Tuấn A6, Đường Văn T43, Huỳnh Anh Đ2, Vũ Hồng Đ3, Trần Lê Thanh C9, Nguyễn Thị Phương T44, Nguyễn Hoàng Anh V9, Nguyễn Nhật T45, Nguyễn Anh Q6, Lê Sơn Tuấn A7, Quách Thị Thúy A8, Huỳnh Tiên T46, Hoàng L6, Phạm Minh D4, La Thị Cẩm T47, Nguyễn Lê Phương T48, Nguyễn Thị Cẩm L7, Trần Ngọc Minh T49, Nguyễn Duy K7, Nguyễn Minh N19, Lương Văn P10, Tào Thị Thu T50, Trần Trí Đ4, Nguyễn Phúc H31, Nguyễn Ngọc H32, Đặng Huỳnh Cửu Q7, Huỳnh Văn Cẩm X, Nguyễn Bảo T51, Nguyễn Duy T52, Nguyễn Duy N20, Phan Thị T26, Nguyễn Thảo L8, Nguyễn Trí A9, Phạm Ngọc Quỳnh N21, Hoàng Phan Thượng H33 đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ nội dung Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP C10, Văn bản ủy quyền lại số 156a/UQ-CN7-BL ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP C10 chi nhánh 7 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên.

[2.2]. Về chứng cứ của vụ án:

Tòa án đã đảm bảo việc công khai các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại các điều 208, 209, 210, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự cam kết không có tài liệu chứng cứ nào khác và tại phiên tòa các đương sự cũng không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Yêu cầu ông T2, bà H19 phải thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi cho đến khi trả hết nợ, tạm tính đến ngày 18/12/2025 tổng cộng là 83.214.889.273 đồng (trong đó nợ gốc là 66.821.100.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 463.170.911 đồng,

nợ lãi quá hạn là 15.424.825.998 đồng và nợ lãi chậm trả là 505.792.364 đồng) theo Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019, Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019, ngày 20/8/2019, Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019 và Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 24/7/2020 giữa ông T2, bà H19 với Ngân hàng:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định:

+ Ông T2, bà H19 vay của Ngân hàng số tiền 15.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019, mục đích vay: Để nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và kinh doanh một phần, thời hạn cho vay 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên (ngày 02/8/2019), ngày trả nợ cuối cùng là 02/8/2034, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 26/8/2019, ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc thanh toán phí, lãi và nợ gốc, giải ngân, biện pháp bảo đảm, quyền nghĩa vụ của bên vay, bên cho vay, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, điều kiện, điều khoản chung.... Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay này vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu H tại Ngân hàng.

+ Ông T2, bà H vay của Ngân hàng số tiền 35.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 20/8/2019, mục đích vay: Để nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 897, 898 tờ bản đồ số 30, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh để phục vụ đời sống, thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc thanh toán phí, lãi và nợ gốc, giải ngân, biện pháp bảo đảm, quyền nghĩa vụ của bên vay, bên cho vay, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, điều kiện, điều khoản chung.... Số tiền vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể như sau:

- Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019 với số tiền vay là 19.000.000.000 đồng. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay này cho ông T2, bà H thông qua tài khoản của bên thụ hưởng Nguyễn Văn Đ5 theo đề nghị của ông T2, bà H, ngày trả nợ cuối cùng là 08/8/2039, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 26/8/2019.

- Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019 với số tiền vay là 16.000.000.000 đồng. Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay này cho ông T2, bà H thông qua tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu H, ngày trả nợ cuối cùng là 08/8/2039, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 25/9/2019.

+ Ông T2, bà H vay của Ngân hàng số tiền 33.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 24/7/2020, mục đích vay: Để thanh toán nguồn vốn mà bên vay đã huy động của bên thứ 3 để nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 847 tờ bản đồ số 32, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm phục vụ đời sống, thời hạn cho vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc thanh toán phí, lãi và nợ gốc, giải ngân, biện pháp bảo đảm, quyền nghĩa vụ của bên vay, bên cho vay, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, điều kiện, điều khoản chung... Cùng ngày 24/7/2025, Ngân hàng đã giải ngân khoản vay trên cho ông T2, bà H vào tài khoản của bên thụ hưởng là Nguyễn Thị Thu H34 theo đề nghị của ông T2, bà H, ngày trả nợ cuối cùng là 24/7/2040, trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ là 11%, lãi suất không cố định, ngày trả lãi đầu tiên ngày 25/8/2020.

Xét, các hợp đồng tín dụng trên các bên tự nguyện giao kết có nội dung và hình thức phù hợp với qui định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017, các điều 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các qui định của pháp luật về thẩm quyền ký kết nên đây là các hợp đồng tín dụng hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về các nội dung đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay, các giấy nhận nợ, số tiền vay, số tiền đã thanh toán cũng như số tiền còn nợ và thời điểm Ngân hàng chuyển nợ quá hạn theo từng hợp đồng, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng cho vay số Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019: Tổng số tiền đã trả là 9.902.867.536 đồng (trong đó tiền gốc là 3.856.600.000 đồng, tiền lãi là 6.045.609.627 đồng, tiền lãi chậm trả là 657.909 đồng), thời điểm chuyển nợ quá hạn là ngày 25/10/2023, tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 18/12/2025 là: 14.016.047.674 đồng (trong đó nợ gốc là 11.143.400.000 đồng, lãi trong hạn là 77.240.553 đồng, lãi quá hạn là 2.659.994.113 đồng và lãi chậm trả là 135.413.008 đồng).

+ Đối với Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019, ngày 20/8/2019:

- Theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019: Tổng số tiền đã trả là 11.697.313.563 đồng (trong đó tiền gốc là 3.546.300.000 đồng, tiền lãi là 8.148.992.743 đồng và tiền lãi chậm trả là 2.020.820 đồng), thời điểm chuyển nợ quá hạn là ngày 27/11/2023, tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 18/12/2025 là 19.180.213.935 đồng (trong đó nợ gốc là 15.453.700.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 107.117.427 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.500.731.167 đồng và nợ lãi chậm trả là 118.665.341 đồng).

- Theo Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019: Tổng số tiền đã trả là 10.341.600.982 đồng (trong đó tiền gốc là 3.551.000.000 đồng, tiền lãi là 6.788.148.170 đồng và tiền lãi chậm trả là 2.452.812 đồng), thời điểm chuyển nợ quá hạn là ngày 25/12/2023, tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 18/12/2025 là 15.203.996.858 đồng (trong đó nợ gốc là 12.449.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.290.329 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.634.253.800 đồng và nợ lãi chậm trả là 34.452.729 đồng).

+ Đối với Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 24/7/2020: Tổng số tiền đã trả là 16.016.190.789 đồng (trong đó tiền gốc là 5.225.000.000 đồng, tiền lãi là 10.789.913.562 đồng và tiền lãi chậm trả là 1.277.227 đồng), thời điểm chuyển nợ quá hạn là ngày 25/10/2023, tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 18/12/2025 là 34.814.630.806 đồng (trong đó nợ gốc là 27.775.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 192.522.602 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.629.846.918 đồng và nợ lãi chậm trả là 217.261.286 đồng).

Do đó căn cứ thỏa thuận của các bên tại Điều 5, Điều 9 Phần 2 (Điều kiện điều khoản chung) của các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ các bên đã ký kết trên, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T2, bà H trả số tiền gốc còn nợ theo các hợp đồng cho vay, các giấy nhận nợ đã ký kết trên tổng cộng là 66.821.100.000 đồng là có cơ sở chấp nhận, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019: Nợ gốc là 11.143.400.000 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019, ngày 20/8/2019, Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019: Nợ gốc là 27.902.700.000 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 24/7/2020: Nợ gốc là 27.775.000.000 đồng.

Mặt khác, do ông T2, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T2, bà H phải thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày chuyển nợ quá hạn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay,

các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ trên, tạm tính đến ngày 18/12/2025 tổng cộng là 15.887.996.909 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019: Ngày chuyển nợ quá hạn là ngày 25/10/2023 với số tiền nợ lãi trong hạn là 77.240.553 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.659.994.113 đồng và nợ lãi chậm trả là 135.413.008 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019: Ngày chuyển nợ quá hạn là ngày 27/11/2023 với số tiền nợ lãi trong hạn là 107.117.427 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.500.731.167 đồng và nợ lãi chậm trả là 118.665.341 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 20/8/2019 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019: Ngày chuyển nợ quá hạn là ngày 25/10/2023 với số tiền nợ lãi trong hạn là 86.290.329 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.634.253.800 đồng và nợ lãi chậm trả là 34.452.729 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 ngày 24/7/2020 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 24/7/2020: Ngày chuyển nợ quá hạn là ngày 25/10/2023 với số tiền nợ lãi trong hạn là 192.522.602 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.629.846.918 đồng và nợ lãi chậm trả là 217.261.286 đồng.

Yêu cầu trả tiền lãi trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019, Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 09/8/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 02 cùng ngày 20/8/2019, Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 24/7/2020 cùng được ký kết giữa ông T2, bà H với Ngân hàng, Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 và Điều 7, Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên chấp nhận.

Tại phiên tòa bị đơn ông T2, bà H cũng đồng ý trả số tiền còn nợ trên cho Ngân hàng tuy nhiên bị đơn đề nghị Ngân hàng cho thêm thời hạn 06 tháng để bán tài sản thế chấp và trả nợ. Xét đề nghị này của bị đơn, phía nguyên đơn không đồng ý và đề nghị này gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp bất động sản, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản các bên đã ký kết cùng các công trình xây dựng do ông T2, bà H xây dựng trên các thửa đất thế chấp có hiện trạng đúng theo các giấy phép xây dựng, các phụ lục

giấy phép xây dựng và các phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp ông T2, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ:

[3.3.1] Về yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp bất động sản, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản mà các bên đã ký kết trong trường hợp ông T2, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ:

Hội đồng xét xử xét: Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 số công chứng 14098 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103.2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 số công chứng 8638 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 19/8/2019 số công chứng 15117 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 số công chứng 8636 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924 ngày 17/7/2020 số công chứng 8277 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 số công chứng 8637 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh đều ký kết giữa ông T2, bà H với Ngân hàng và sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định: Để đảm bảo cho các khoản vay theo các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ nêu trên, ông T2, bà H đã thế chấp các tài sản sau của ông bà cho Ngân hàng, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ số 53 tại số C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH182572 số vào sổ cấp GCN: CH02597 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 01/12/2011) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 số công chứng 14098 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103.2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 8638 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 898 tờ bản đồ số 30 tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO688303 số vào sổ cấp GCN: CH 10990 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/7/2019 cấp nhập chuyển

nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 16/8/2019) và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 897 tờ bản đồ số 30 tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO688302 số vào sổ cấp GCN: CH 10989 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019 cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 19/8/2019) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 19/8/2019 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 15117 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H, số công chứng 8636 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 503 tờ bản đồ số 50 tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG376225 số vào sổ cấp GCN: H 00891/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2006 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016); quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 603 tờ bản đồ số 50 tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB383066 số vào sổ cấp GCN: CH 05504 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2015 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016) và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 50 tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC380791 số vào sổ cấp GCN: CH 05666 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/2/2016 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924 ngày 17/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 8277 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H, số công chứng 8637 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp trên các bên đều tự nguyện giao kết, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật tại các điều 117, 118, 119, 292, 293, 295 và Điều 298 của Bộ luật dân sự năm 2015, đều có công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng thế chấp bất động sản, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017, Điều 320, Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp bất động sản, các văn bản sửa đổi bổ sung các hợp đồng thế chấp bất động sản trên trong trường hợp ông T2, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

Riêng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 518 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại số C khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông T2, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 số công chứng 14098 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh đã được các bên thỏa thuận giải chấp và không còn là tài sản thế chấp theo Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103.2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H số công chứng 8638 quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận việc giải chấp đối với tài sản này, bị đơn đã nhận lại các giấy tờ của tài sản thế chấp này và các bên không tranh chấp gì nữa nên Hội đồng xét xử không xét.

[3.3.2] Về yêu cầu phát mãi các công trình xây dựng do ông T2, bà H xây dựng trên các thửa đất thế chấp có hiện trạng đúng theo các giấy phép xây dựng, các phụ lục giấy phép xây dựng và các phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp ông T2, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, Hội đồng xét xử xét:

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2024 (bl 442, 443) và Biên bản xem xét thẩm định ngày 30/7/2024 (bl 446, 447) của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn, có cơ sở xác định:

Trên các thửa đất số 897, 898 tờ bản đồ số 30 (TL2003) phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có 02 dãy phòng trọ 29 phòng và 02 kios, kết cấu tường gạch, mái tôn. Hai dãy nhà này mang số 83B và 83B1 Đường B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 83B và 83B1 Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên các thửa đất số 503, 603, 604 tờ bản đồ số 50 (TL2003), phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh tồn tại hiện hữu 01 căn nhà cấp III, kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, số tầng 05 và hầm, được chia thành 40 phòng trọ. Căn nhà này mang số 300 D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Văn bản số 18447/CNTPTĐ ngày 06/11/2024 (bl 473) và Văn bản số 18843/CNTPTĐ ngày 12/11/2024 (bl 476) cùng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và sự thừa nhận

của nguyên đơn, bị đơn thì các công trình xây dựng nêu trên đều chưa được hoàn công.

Căn cứ Văn bản số 583/UBND ngày 04/6/2025 (bl 529) của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) thì:

Trên các thửa đất số 897, 898 tờ bản đồ số 30 (TL2003) có 02 dãy nhà 02 kios và 29 phòng tọa lạc tại địa chỉ số H đường B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Thu H làm chủ đầu tư.

Thửa đất số 897 tờ bản đồ số 30 (TL2003) xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 233/GPXD ngày 14/02/2020, Phụ lục giấy phép xây dựng số 867/PLGPXD ngày 28/4/2020, Phụ lục giấy phép xây dựng số 1213/PLGPXD ngày 08/6/2020 cùng do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công trình xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 3043/QĐ-KPHQ ngày 13/3/2025.

Thửa đất số 898 tờ bản đồ số 30 (TL2003) xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 232/GPXD ngày 14/02/2020, Phụ lục giấy phép xây dựng số 868/PLGPXD ngày 28/4/2020 và Phụ lục giấy phép xây dựng số 1209/PLGPXD ngày 08/6/2020 cùng do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công trình xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2876/QĐ-KPHQ ngày 05/3/2025.

Căn cứ Văn bản số 991/UBND-KTHTĐT ngày 24/10/2025 (bl 568) của Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh: Hiện nay trên các thửa đất số 503, 603, 604 tờ bản đồ số 50 (TL 2003) tọa lạc tại số C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh có tồn tại công trình xây dựng.

Theo Giấy phép xây dựng số 989/GPXD ngày 06/4/2018 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp thì diện tích xây dựng tầng 1: 272,30 m²; tổng diện tích sàn (đã bao gồm tầng hầm): 1.558,60 m².

Ngày 11/7/2018, Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp Phụ lục giấy phép xây dựng số 2496/PLGPXD về điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 989/GPXD ngày 06/4/2018 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp cho ông Nguyễn Đức T2.

Ngày 16/8/2018, Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp Phụ lục giấy phép xây dựng (lần 2) số 3086/PLGPXD về điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 989/GPXD ngày 06/4/2018 và Phụ lục giấy phép xây dựng số 2496/PLGPXD ngày 11/7/2018 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp cho ông Nguyễn Đức T2.

Ngày 01/5/2019, Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp Phụ lục điều chỉnh nội dung giấy phép xây dựng số 96/PLGPXD về điều chỉnh nội dung phụ lục Giấy phép xây dựng (lần 2) số 3086/PLGPXD ngày 16/8/2018 do Ủy ban nhân dân Quận I (cũ) cấp cho ông Nguyễn Đức T2.

Công trình của ông Nguyễn Đức T2 xây dựng sai so với giấy phép xây dựng và Phụ lục giấy phép xây dựng được cấp, cụ thể: tầng 1, 2 3, 4, 5 thay đổi

thiết kế phòng thành lô gia và trở cửa sổ phía sau không đúng thiết kế. Công trình thay đổi công năng sử dụng: cho thuê phòng trọ chưa bị xử phạt.

Theo các văn bản trên và sự thừa nhận của các đương sự thì tại thời điểm thế chấp các công trình xây dựng trên đều đã tồn tại trên phần đất thế chấp, đều do ông T2, bà H xây dựng có giấy phép xây dựng, phụ lục giấy phép xây dựng nhưng xây dựng không đúng giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và chưa được hoàn công nên các bên không ghi nhận cụ thể vào nội dung của các hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp trên, ông T2, bà H và Ngân hàng đều thỏa thuận tài sản thế chấp bao gồm cả các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang được bên thế chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai. Tại phiên tòa, ông T2, bà H cũng đồng ý phát mãi các công trình mà ông bà xây dựng trên các phần đất thế chấp trong trường hợp ông bà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Do đó căn cứ thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng thế chấp, khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015, Ngân hàng yêu cầu phát mãi các công trình xây dựng của ông T2, bà H đang tồn tại trên các phần đất thế chấp thuộc các thửa đất số 897, 898 tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại số H Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 503, 603, 604 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại số C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng đúng theo các giấy phép xây dựng, các phụ lục giấy phép xây dựng và các phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp ông T2, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

Đối với phần công trình xây dựng không đúng giấy phép xây dựng của căn nhà số H Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh đang tồn tại trên các phần đất thế chấp thuộc các thửa đất số 897, 898 tờ bản đồ số 30 (TL2003), phường P, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị xử phạt theo các Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2876/QĐ-KPHQ ngày 05/3/2025, số 3043/QĐ-KPHQ ngày 13/3/2025 cùng của Ủy ban nhân dân thành phố T (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh và phần công trình xây dựng không đúng giấy phép xây dựng của căn nhà số C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh đang tồn tại trên các thửa đất thế chấp thuộc các thửa đất số 503, 603, 604 tờ bản đồ số 50 (TL2003), phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thì không thuộc phạm vi tài sản phát mãi.

Đối với các tổ chức, cá nhân hiện đang thuê phòng tại các căn nhà số H Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh và số C D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh: Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng cho các tổ chức, cá nhân này nhưng Tòa án không nhận được bất kỳ văn bản phản hồi hay tài liệu chứng cứ gì. Nguyên đơn, bị đơn cũng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với các tổ chức cá nhân này nên Hội đồng xét xử không xét. Trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết trong một vụ án khác theo qui định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Buộc ông T2, bà H phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc còn nợ và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận cho đến khi trả hết nợ, tạm tính đến ngày 18/12/2025 tổng cộng là 83.214.889.273 đồng trong đó nợ gốc là 66.821.100.000 đồng, lãi trong hạn là 463.170.911 đồng, lãi quá hạn là 15.424.825.998 đồng, lãi chậm trả là 505.792.364 đồng theo Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019; Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Giấy nhận nợ số 01 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 cùng ngày 09/8/2019, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 02 cùng ngày 20/8/2019; Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 ngày 24/7/2020 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 24/7/2020 đều được ký kết giữa ông T2, bà H với Ngân hàng.

Trường hợp ông T2, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu sử dụng ông T2, bà H theo các hợp đồng thế chấp bất động sản, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký kết giữa ông T2, bà H với Ngân hàng cùng với các công trình xây dựng tồn tại trên các phần đất thế chấp có hiện trạng đúng theo giấy phép xây dựng được cấp để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì ông T2, bà H phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về chi phí đo vẽ: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông T2, bà H phải chịu chi phí đo vẽ. Theo Hợp đồng số 25152/TTĐDBĐ-CNTĐ ngày 09/8/2024 giữa Ngân hàng với Trung tâm đo đạc bản đồ và Hóa đơn giá trị gia tăng số 750 ngày 11/11/2024 chi phí đo vẽ hiện trạng các phần đất thế chấp là 38.061.054 đồng. Do Ngân hàng đã tạm nộp nên ông T2, bà H có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí đo vẽ là 38.061.054 đồng cho Ngân hàng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông T2, bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Do Ngân hàng đã tạm nộp nên ông T2, bà H có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng cho Ngân hàng.

[4] Án phí sơ thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của 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, ông T2, bà H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch là 191.214.889 đồng;

Ngân hàng không phải chịu án phí sơ thẩm nên được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội.

Căn cứ các điều 117, 118, 119, 292, 293, 295, 298, 320, 322, 325, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017

Căn cứ Điều 7, Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C10:

Buộc ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H phải trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng TMCP C10 tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 18/12/2025 là tổng cộng là 83.214.889.273 đồng (trong đó nợ gốc là 66.821.100.000 đồng, lãi trong hạn là 463.170.911 đồng, lãi quá hạn là 15.424.825.998 đồng, lãi chậm trả là 505.792.364 đồng) cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số 081.103/2019-HĐCV/NHCT924 và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 02/8/2019 giữa ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H với Ngân hàng TMCP C10: Số tiền nợ tổng cộng là 14.016.047.674 đồng trong đó nợ gốc là 11.143.400.000 đồng, lãi trong hạn là 77.240.553 đồng, lãi quá hạn là 2.659.994.113 đồng và lãi chậm trả là 135.413.008 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV/NHCT924 ngày 08/8/2019, Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/8/2019, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 082.103/2019-HĐCV-SĐBS1/NHCT924 ngày 09/8/2019, ngày 20/8/2019 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 20/8/2019 giữa ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H với Ngân hàng TMCP C10: Số tiền nợ tổng cộng là

34.384.210.793 đồng trong đó nợ gốc là 27.902.700.000 đồng, lãi trong hạn là 193.407.756 đồng, lãi quá hạn là 6.134.984.967 đồng, lãi chậm trả lãi là 153.118.070 đồng.

- Hợp đồng cho vay số 102.103/2020-HĐCV/NHCT924 ngày 24/7/2020 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 24/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H với Ngân hàng TMCP C10: Số tiền nợ tổng cộng là 34.814.630.806 đồng trong đó nợ gốc là 27.775.000.000 đồng, lãi trong hạn là 192.522.602 đồng, lãi quá hạn là 6.629.846.918 đồng, lãi chậm trả lãi là 217.261.286 đồng.

Kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản lãi phát sinh theo thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay, các giấy nhận nợ trên. Trường hợp trong các văn bản này các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP C10 thì lãi suất ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C10 sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Ngay sau khi ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng cho vay, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ trên, Ngân hàng TMCP C10 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H toàn bộ bản chính giấy tờ của các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 số công chứng 14098 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103.2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 số công chứng 8638 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 19/8/2019 số công chứng 15117 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 số công chứng 8636 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924 ngày 17/7/2020 số công chứng 8277 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 số công chứng 8637 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh đều được ký kết giữa ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H với Ngân hàng TMCP C10.

Trường hợp ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ, Ngân hàng TMCP C10 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi các tài sản sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ số 53 tại số C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BH182572 số vào sổ cấp GCN: CH02597 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 01/12/2011) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 01/8/2019 số công chứng 14098 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 059.103.2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP C10 với ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H số công chứng 8638 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 898 tờ bản đồ số 30 tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO688303 số vào sổ cấp GCN: CH 10990 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/7/2019 cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 16/8/2019) và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 897 tờ bản đồ số 30 tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO688302 số vào sổ cấp GCN: CH 10989 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019 cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 19/8/2019) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2019/HĐBĐ/NHCT924 ngày 19/8/2019 giữa Ngân hàng TMCP C10 với ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H số công chứng 15117 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2019 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 069.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP C10 với ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H, số công chứng 8636 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh và phần công trình xây dựng có hiện trạng đúng với Giấy phép xây dựng số 233/GPXD ngày 14/02/2020, các phụ lục giấy phép xây dựng số 867/PLGPXD ngày 28/4/2020, số 1213/PLGPXD ngày 08/6/2020 và Giấy phép xây dựng số 232/GPXD ngày 14/02/2020 và các phụ lục giấy phép xây dựng số 868/PLGPXD ngày 28/4/2020, số 1209/PLGPXD ngày 08/6/2020 (cùng do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp) của các căn nhà mang số 83B, 83B1 Đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 503 tờ bản đồ số 50 tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG376225 số vào sổ cấp GCN: H 00891/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 18/10/2006 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016); quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 603 tờ bản đồ số 50 tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB383066 số vào sổ cấp GCN: CH 05504 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/9/2015 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016) và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 50 tại phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC380791 số vào sổ cấp GCN: CH 05666 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/2/2016 cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 07/11/2016) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924 ngày 17/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP C10 với ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H số công chứng 8277 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/7/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đ6, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 074.103/2020/HĐBĐ/NHCT924-01 ngày 23/7/2020 giữa Ngân hàng với ông T2, bà H, số công chứng 8637 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2020 tại Phòng C11, Thành phố Hồ Chí Minh và phần công trình xây dựng có hiện trạng đúng với Giấy phép xây dựng số 989/GPXD ngày 06/4/2018, các phụ lục giấy phép xây dựng số 2496/PLGPXD ngày 11/7/2018, số 3086/PLGPXD ngày 16/8/2018 và các phụ lục điều chỉnh nội dung giấy phép xây dựng số 74/PLGPXD ngày 02/4/2019, số 96/PLGPXD ngày 02/5/2019 (cùng do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp) của căn nhà mang số 300 D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP C10.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi nhiều hơn nghĩa vụ trả nợ được đảm bảo thì ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại số tiền còn dư này.

- Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí sơ thẩm là 191.214.889 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

H35 lại cho Ngân hàng TMCP C10 số tiền 88.270.132 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027310 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ: Ông Nguyễn Đức T2, bà Nguyễn Thị Thu H phải trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng TMCP C10 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ tổng cộng là 48.061.054 đồng .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ,

chi phí đo vẽ, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

4/ Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 2 – TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hoi