

Bản án số: 108/2026/KDTM-PT
Ngày: 20-03-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Bà Ngô Thị Phúc Hảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 02, 03 và 20 tháng 3 tháng 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 366/2025/KDTM-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7783/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1185/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: Số 194 T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1990; địa chỉ liên hệ: 456 đường 3/2, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 15/UQ-BIDV.BTH ngày 05/6/2025).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A

Địa chỉ: 140 Quốc lộ 13, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Trung Đ, sinh năm 1986, ông Phạm Trần L, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ liên lạc: 163 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2025).

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

3.1. Ông Võ Văn A, sinh năm 1962

3.2. Bà Tăng Thục H, sinh năm 1961

3.3. Ông Võ Minh Q, sinh năm 1985

3.4. Bà Võ Ngọc D, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: 140 Quốc lộ 13, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A là bị đơn.

(Tại phiên tòa: Ông C và ông Đ có mặt; Ông L, ông A, bà H, ông Q và bà D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

1/ Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2024 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ là Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Về quan hệ tín dụng:

Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là BIDV) (Chi nhánh Ba Tháng Hai) và Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A (sau đây gọi tắt là Công ty A) đã ký các Hợp đồng tín dụng (HĐTD), cụ thể: HĐTD số 997/2016/1447212/HĐTD ký ngày 24/8/2016 và các phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức (kèm theo).

Quá trình thực hiện các HĐTD, Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết đã được thỏa thuận tại HĐTD. BIDV đã nhiều lần làm việc, yêu cầu Công ty A trả nợ. Tuy nhiên, đến nay Công ty A cũng không hợp tác thực hiện được việc trả nợ cho BIDV như cam kết. Tạm tính đến ngày 12/9/2025, Công ty A còn nợ BIDV số tiền là 199.937.921.142 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 159.999.331.244 đồng; Nợ lãi: 28.110.074.804 đồng; Lãi phạt quá hạn gốc: 9.236.193.108 đồng; Phí phạt quá hạn lãi: 2.592.321.986 đồng (Chi tiết theo phụ lục tính lãi và sao kê khoản vay)

Về tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty A:

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A; Bên thứ ba đã đồng ý sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A tại BIDV Ba Tháng Hai, cụ thể:

TT	Pháp lý	Mô tả biện pháp bảo đảm
1	HĐTC số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016 (Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, TPHCM; ĐKGDBĐ ngày 21/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Thủ Đức, Tp.HCM).	Quyền sử dụng đất thửa đất số 503, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: P. H, Q. T Tp.HCM theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 126083 do UBND Quận T cấp ngày 23/05/2005. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H.
2	HĐTC số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016 (Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân,	Quyền sử dụng đất ở & Quyền sở hữu nhà ở số 894 QL13, phường H, Q.T, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở & Quyền sở hữu nhà ở số 7144/2008/GCN do UBND Quận T cấp ngày

TT	Pháp lý	Mô tả biện pháp bảo đảm
	TPHCM; ĐKGDBĐ ngày 21/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Thủ Đức, Tp.HCM).	04/11/2008.. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
3	HĐTC số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016 (Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, TPHCM; ĐKGDBĐ ngày 24/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Thủ Đức, Tp.HCM).	Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 140 (số cũ 50) Quốc lộ 13, Phường 26, Quận B, TP.HCM theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 8628/98 do UBND TP HCM cấp ngày 17/07/1998. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
4	HĐTC số 11/2021/1447212/HĐBĐ ngày 14/01/2021 (Công chứng số 318 ngày 14/01/2021 tại Văn phòng công chứng D, Tỉnh Bình Dương; ĐKGDBĐ ngày 18/01/2021 tại Chi nhánh VPĐKKĐ Thị xã B, Tỉnh Bình Dương).	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1743, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 128037, số vào sổ cấp GCN số CH 18992 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2013. Chủ tài sản: Võ Minh Q
5	HĐTC số 331/2022/1447212/HĐBĐ ngày 23/06/2022 (Công chứng số 3882 ngày 23/06/2022 tại Văn phòng công chứng D, Tỉnh Bình Dương; ĐKGDBĐ ngày 04/07/2022 tại Chi nhánh VPĐKKĐ Thị xã B, Tỉnh Bình Dương).	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2028, tờ bản đồ số: 49, địa chỉ thửa đất: phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ201450, số vào sổ cấp GCN số CS 65539 do Sở TN&MT tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/02/2022. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
6	HĐTC số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016 (Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, Tỉnh Long An; ĐKGDBĐ ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An).	Quyền sử dụng đất Thửa đất số 526, tờ bản đồ số 1, Ấp 1A – H – Huyện Đ – tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 03888 do UBND Huyện Đức Hoà cấp ngày 27/12/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
7	HĐTC số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016 (Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, Tỉnh Long An; ĐKGDBĐ ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An).	Quyền sử dụng đất Thửa đất số 2142, tờ bản đồ số 3, Ấp 1A – H – Huyện Đ – tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 04974 do UBND Huyện Đức Hoà cấp ngày 16/05/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
8	HĐTC số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016 (Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, Tỉnh Long An; ĐKGDBĐ ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An).	Quyền sử dụng đất Thửa đất số 1232+1230, tờ bản đồ số 3, Ấp 1B – H – Huyện Đ – tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 03458 do UBND Huyện Đức Hoà cấp ngày 29/11/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
9	HĐTC số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016	Quyền sử dụng đất Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 3, Ấp 1A – H – Huyện Đ – tỉnh Long An theo Giấy

TT	Pháp lý	Mô tả biện pháp bảo đảm
	<i>(Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, Tỉnh Long An; ĐKGDBĐ ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An).</i>	chứng nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 03887 do UBND Huyện Đức Hoà cấp ngày 27/12/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
10	HĐTC số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016 <i>(Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, Tỉnh Long An; ĐKGDBĐ ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An).</i>	Quyền sử dụng đất Thửa đất số 833, tờ bản đồ số 3, Ấp 1A – xã H – Huyện Đ – tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 03927 do UBND Huyện Đức Hoà cấp ngày 02/01/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
11	HĐTC số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016 <i>(Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, Tỉnh Long An; ĐKGDBĐ ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An).</i>	Quyền sử dụng đất Thửa đất số 943+826, tờ bản đồ số 3, Ấp 1A – H – Huyện Đ – tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 04293 do UBND Huyện Đức Hoà cấp ngày 18/02/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H
12	HĐTC số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016 <i>(Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, Tỉnh Long An; ĐKGDBĐ ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An).</i>	Quyền sử dụng đất Thửa đất số 1311, tờ bản đồ số 3, Ấp 1B – H – Huyện Đ – tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 03459 do UBND Huyện Đức Hoà cấp ngày 29/11/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ HĐTD, Khế ước nhận nợ kiêm HĐTD cụ thể, Hợp đồng thế chấp đã được nêu trên, BIDV đề nghị Tòa án thụ lý, giải quyết buộc:

- Công ty A thanh toán cho BIDV toàn bộ số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 12/9/2025 số tiền là 199.937.921.142 đồng (trong đó, nợ gốc: 159.999.331.244 đồng; nợ lãi: 28.110.074.804 đồng, lãi, phí phạt tổng cộng là 11.828.515.004 đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Lãi tiếp tục tính kể từ ngày 13/9/2025 theo lãi suất đã thỏa thuận trong HĐTD, Khế ước nhận nợ kiêm HĐTD cụ thể đã ký cho đến khi Công ty A thanh toán xong nợ vay.

- Trường hợp Công ty A không trả hoặc trả không đủ nợ thì BIDV được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không thu hồi đủ nợ thì Công ty A có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho BIDV cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Buộc Công ty A có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí tố tụng liên quan mà BIDV ứng trước cho BIDV theo quy định.

2/ Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Trần L trình bày:

Do tình hình kinh doanh khó khăn, Công ty A sẽ thanh toán khoản nợ gốc và đề nghị phía BIDV miễn giảm toàn bộ các khoản lãi để phía Công ty A có điều kiện trả nợ.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn A, bà Tăng Thục H, ông Võ Minh Q, bà Võ Ngọc D vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

4/ Vấn đề khác: Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 2, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 126083 do UBND quận T cấp ngày 23/5/2005, chủ tài sản là ông Võ Văn A và bà Tăng Thục H và Quyền sử dụng đất ở & Quyền sở hữu nhà ở số 894 Quốc lộ 13, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở & Quyền sở hữu nhà ở số 7144/2008/GCN do UBND quận T cấp ngày 04/11/2008, chủ tài sản là ông Võ Văn A và bà Tăng Thục H có thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp. Hiện nay trên đất là nhà xưởng.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

1.1. Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền nợ tính đến ngày 12/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 997/2016/1447212/HĐTD và các phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức với số tiền là 199.937.921.142 đồng (*Một trăm chín mươi chín tỷ chín trăm ba mươi bảy triệu chín trăm hai mươi một ngàn một trăm bốn mươi hai đồng*), trong đó: Nợ gốc 159.999.331.244 đồng; Nợ lãi 28.110.074.804 đồng; Lãi phạt quá hạn gốc 9.236.193.108 đồng; Phí phạt quá hạn 2.592.321.986 đồng.

1.2. Việc thanh toán tiền được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.4. Sau khi Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả các giấy tờ (bản chính) liên quan đến tài sản thế chấp để làm thủ tục giải chấp cho ông Võ Văn A, bà Tăng Thục H và ông Võ Minh Q.

1.5. Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu đứng tên của ông Võ Văn A, bà Tăng Thục H, ông Võ Minh Q tại các địa chỉ:

1.5.1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 503, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 126083 do UBND Quận T cấp ngày 23/05/2005. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016. Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5.2. Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 894 Quốc lộ 13, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7144/2008/GCN do UBND Quận T cấp ngày 04/11/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016. Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5.3. Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 140 (số cũ 50) Quốc lộ 13, Phường 26, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8628/98 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/1998. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016. Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5.4. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2028, tờ bản đồ số 49, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ201450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/02/2022. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 331/2022/1447212/HĐBĐ ngày 23/06/2022. Công chứng số 3882 ngày 23/06/2022 tại Văn phòng công chứng D, tỉnh Bình Dương; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/07/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

1.5.5. Quyền sử dụng đất thửa đất số 526, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03888 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/12/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5.6. Quyền sử dụng đất thửa đất số 2142, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04974 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/05/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5.7. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1232 + 1230, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1B - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03458 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5.8. Quyền sử dụng đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03887 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/12/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5.9. Quyền sử dụng đất thửa đất số 833, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03927 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/01/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5.10. Quyền sử dụng đất thửa đất số 943 + 826, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04293 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/02/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5.11. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1311, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1B - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03459 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng

theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5.12. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1743, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: xã T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Võ Minh Q là theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 128037 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2013. Chủ tài sản: Ông Võ Minh Q quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 11/2021/1447212/HĐBĐ ngày 14/01/2021. Công chứng số 318 ngày 14/01/2021 tại Văn phòng công chứng D, tỉnh Bình Dương; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/01/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

1.6. Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi, hoàn tất việc trả nợ mà số tiền còn dư thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A tiền dư này.

1.7. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn A, bà Tăng Thục H, bà Võ Ngọc D và ông Võ Minh Q đang quản lý, sử dụng, cư trú tại các tài sản thế chấp phải rời khỏi và bàn giao tài sản để đảm bảo thi hành án trong trường hợp phải phát mãi.

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

Ngày 23/9/2025, bị đơn Công ty A kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận phần tính lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, với lý do: Tòa án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đúng về việc tính lãi của ngân hàng, có dấu hiệu lãi chồng lãi ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của Công ty A.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty A là ông Phạm Trần L trình bày:

- Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về tính lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn đã tính nợ lãi là 28.110.074.804 đồng, lãi phạt quá hạn gốc là 9.236.193.108 đồng mà còn tính phí phạt quá hạn 2.592.321.986 đồng là quá nhiều, có dấu hiệu lãi chồng lãi; không kháng cáo phần bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp.

- Bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn tính lại phí phạt quá hạn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn BIDV là Ông Nguyễn Văn C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng xác định lại yêu cầu khởi kiện về phí phạt quá

hạn, chỉ yêu cầu bị đơn Công ty A có nghĩa vụ thanh toán cho BIDV số tiền nợ tính đến ngày 12/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 997/2016/1447212/HĐTD ngày 24/8/2016, các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, các hợp đồng tín dụng cụ thể với số tiền là 198.653.515.609 đồng, trong đó: Nợ gốc 159.999.331.244 đồng; Nợ lãi 28.110.074.804 đồng; Lãi phạt quá hạn gốc 9.236.193.108 đồng; Phí phạt quá hạn 1.307.916.453 đồng.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về số tiền phí phạt quá hạn phải trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty A còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định là chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về tính lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không kháng cáo phần bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp. Vì vậy, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không giải quyết phần về xử lý tài sản thế chấp của bản án sơ thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn về việc nguyên đơn tính phí phạt quá hạn là có dấu hiệu lãi chồng lãi:

Xét, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 997/2016/1447212/HĐTD ngày 24/8/2016, các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, các hợp đồng tín dụng cụ thể, các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa BIDV và Công ty A thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, đồng thời, các hợp đồng này cũng được hai bên thừa nhận nên hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện về phí phạt quá hạn, chỉ yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho BIDV số tiền nợ phí phạt quá hạn tính đến ngày 12/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 997/2016/1447212/HĐTD ngày 24/8/2016, các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, các hợp đồng tín dụng cụ thể giữa hai bên với số tiền là 1.307.916.453 đồng. Việc nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện về phí phạt

quá hạn là tự nguyện, phù hợp với thỏa thuận của hai bên về lãi chậm trả (áp dụng với số tiền lãi chậm trả) tại các hợp đồng tín dụng cụ thể là 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, và cũng được phía bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, phù hợp phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về số tiền phí phạt quá hạn phải trả.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A.

Sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

1.1. Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền nợ tính đến ngày 12/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 997/2016/1447212/HĐTD ngày 24/8/2016, các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, các hợp đồng tín dụng cụ thể với số tiền là 198.653.515.609 đồng (*Một trăm chín mươi tám tỷ sáu trăm năm mươi ba triệu năm trăm mười lăm nghìn sáu trăm lẻ chín đồng*), trong đó: Nợ gốc 159.999.331.244 đồng; Nợ lãi 28.110.074.804 đồng; Lãi phạt quá hạn gốc 9.236.193.108 đồng; Phí phạt quá hạn 1.307.916.453 đồng.

1.2. Việc thanh toán tiền được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các

bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị, như sau:

2.1. Sau khi Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả các giấy tờ (bản chính) liên quan đến tài sản thế chấp để làm thủ tục giải chấp cho ông Võ Văn A, bà Tăng Thục H và ông Võ Minh Q.

2.2. Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu đứng tên của ông Võ Văn A, bà Tăng Thục H, ông Võ Minh Q tại các địa chỉ:

2.2.1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 503, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất: Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 126083 do UBND Quận T cấp ngày 23/05/2005. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016. Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.2. Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 894 Quốc lộ 13, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7144/2008/GCN do UBND Quận T cấp ngày 04/11/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016. Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.3. Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 140 (số cũ 50) Quốc lộ 13, Phường 26, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8628/98 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/1998. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1001/2016/1447212/HĐBĐ ngày 12/10/2016. Công chứng số 032097 ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/10/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.4. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2028, tờ bản đồ số 49, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương

(nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD201450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/02/2022. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 331/2022/1447212/HĐBĐ ngày 23/06/2022. Công chứng số 3882 ngày 23/06/2022 tại Văn phòng công chứng D, tỉnh Bình Dương; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/07/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2.2.5. Quyền sử dụng đất thửa đất số 526, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03888 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/12/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2.6. Quyền sử dụng đất thửa đất số 2142, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04974 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/05/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2.7. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1232 + 1230, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1B - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03458 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2.8. Quyền sử dụng đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03887 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/12/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2.9. Quyền sử dụng đất thửa đất số 833, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03927 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/01/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công

chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2.10. Quyền sử dụng đất thửa đất số 943 + 826, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1A - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04293 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/02/2008. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2.11. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1311, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Ấp 1B - H - Huyện Đ - Tỉnh Long An (nay là Xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03459 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/11/2007. Chủ tài sản: Ông Võ Văn A và Bà Tăng Thục H quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 1002/2016/1447212/HĐBĐ ngày 10/10/2016. Công chứng số 18335 ngày 10/10/2016 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/11/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2.12. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1743, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: xã T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Võ Minh Q là theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 128037 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2013. Chủ tài sản: Ông Võ Minh Q quản lý và sử dụng theo Hợp đồng thế chấp số 11/2021/1447212/HĐBĐ ngày 14/01/2021. Công chứng số 318 ngày 14/01/2021 tại Văn phòng công chứng D, tỉnh Bình Dương; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/01/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2.3. Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2.4. Trường hợp sau khi phát mãi, hoàn tất việc trả nợ mà số tiền còn dư thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A tiền dư này.

2.5. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn A, bà Tăng Thục H, bà Võ Ngọc D và ông Võ Minh Q đang quản lý, sử dụng, cư trú tại các tài sản thế chấp phải rời khỏi và bàn giao tài sản để đảm bảo thi hành án trong trường hợp phải phát mãi.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), Chi phí đo vẽ tài sản là 66.109.192 đồng (*Sáu mươi sáu triệu một trăm lẻ chín ngàn một trăm chín mươi hai đồng*).

3.2 . Án phí dân sự sơ thẩm là 306.653.516 đồng (*Ba trăm lẻ sáu triệu sáu trăm năm mươi ba ngàn năm trăm mười sáu đồng*) do Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A chịu.

3.3. Hoàn lại cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 138.545.654 đồng (*Một trăm ba mươi tám triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn sáu trăm năm mươi bốn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020545 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Hoàn lại cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026360 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND khu vực 4-TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 4-TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đào Quốc Thịnh