

Bản án số: 319/2025/DS-ST

Ngày: 18/6/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Tứ Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bích

2. Bà Nguyễn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thảo – Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1025/2024/TLST - DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 282/2025/QĐXXST - DS ngày 28/5/2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: quận Đống Đa, TP Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vương T, sinh năm 1997

Địa chỉ: quận 3, TPHCM

Văn bản ủy quyền số 6753/2024/VBUQ-VPB ngày 19/7/2024

2/ Bị đơn: Bà Trần Thị Kim V, sinh năm 1964

Địa chỉ: quận Gò Vấp, TPHCM

3/ Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Cấn Thị Bích P, sinh năm 1976

Địa chỉ: quận 3, TPHCM

- Các ông bà: Võ Thanh T, Nguyễn Phúc L, Nguyễn Hồng P, Huỳnh Tấn K;
Đang tạm trú tại: quận Tân Bình, TPHCM

- Các ông bà: Trần Đình T, sinh năm 1990; Văn Thị Yên K, sinh năm 1992;
Võ Thị Triều D, sinh năm 1990; Đang tạm trú tại: quận Tân Bình, TPHCM;

- Các ông bà: Trương Minh T, sinh năm 2003; Trương Minh N, sinh năm 1999; Đang tạm trú tại: quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện nguyên đơn có mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng A và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Vương T trình bày:

Ngày 05/02/2021 bà Trần Thị Kim V có ký Hợp đồng cho vay số LN2102013365937 với Ngân hàng A, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để vay số tiền 18.160.000.000 đồng. Thời hạn vay 204 tháng. Mục đích vay để mua bất động sản tại các thửa đất số 407, 408, 04, 405; Tờ bản đồ số 98 (BĐĐC 2005), địa chỉ: quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền này theo 04 khế ước nhận nợ ngày 05/02/2021 như sau:

- Khế ước nhận nợ lần 01, số LN2102013365937, số tiền 4.090.000.000 đồng;
- Khế ước nhận nợ lần 02, số LN2102013365937, số tiền 4.580.000.000 đồng;
- Khế ước nhận nợ lần 03, số LN2102013365937, số tiền 4.940.000.000 đồng;
- Khế ước nhận nợ lần 04, số LN2102013365937, số tiền 4.550.000.000 đồng;

Lãi suất trong hạn 9,4%/ năm trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày 08/02/2021. Sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7, 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 08/8/2021 cộng biên độ 4,5%/ năm. Thanh toán định kỳ dư nợ gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng, bắt đầu thanh toán từ ngày 15/3/2021.

Để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng, ngày 24/02/2021 bà V ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thế chấp 04 tài sản cho ngân hàng là:

1/ Nhà đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 642601, số vào sổ cấp GCN: CH03634 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

2/ Nhà đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 642605, số vào sổ cấp GCN: CH03639 do Ủy ban

nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

3/ Nhà đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 642603, số vào sổ cấp GCN: CH03638 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

4/ Nhà đất tại thửa đất số 405, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 642604, số vào sổ cấp GCN: CH03635 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

Các tài sản trên đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, TPHCM ngày 24/02/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà V liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, ngân hàng đã chuyển dư nợ gốc còn lại là 17.356.730.871 đồng sang tính lãi quá hạn từ ngày 15/5/2023. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V thanh toán dư nợ gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Đồng thời tiếp tục thanh toán lãi, phí phát sinh cho đến khi thi hành án xong theo thỏa thuận của hợp đồng. Trường hợp bà V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì đề nghị phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thi hành án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản ghi nhận ý kiến, bị đơn là bà Trần Thị Kim V trình bày:

Bà V có ký kết hợp đồng vay, các khế ước nhận nợ, các hợp đồng thế chấp nêu trên với Ngân hàng A, chi nhánh Gia đình, thành phố Hồ Chí Minh vay số tiền 18.160.000.000 đồng mua các bất động sản tại các thửa đất số 407, 408, 04, 405; tờ bản đồ số 98 (BĐĐC 2005), địa chỉ: quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh và thế chấp cho ngân hàng các tài sản này để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng khởi kiện là đúng. Tuy nhiên, các tài sản thế chấp bà V đứng tên dùm cho bà Cấn Thị Bích P, toàn bộ số tiền vay của ngân hàng do bà P sử dụng. Thỏa thuận đứng tên tài sản và vay dùm giữa bà V và bà P chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Về nguyên tắc, tài sản do bà đứng tên thì bà quản lý tài sản nhưng hiện nay đang cho thuê. Bà V đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa xét xử các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Cấn Thị Bích P trình bày:

Vụ kiện giữa Ngân hàng A và bà Trần Thị Kim V không liên quan đến bà P. Trong thời gian ngân hàng đòi nợ bà V thì bà P đứng ra giúp bà V lập kế hoạch trả nợ. Những người đang ở thuê trên tài sản thế chấp là giao dịch thuê với bà P nhưng chủ tài sản là bà V. Việc thuê mướn là một giao dịch dân sự khác nên đề nghị Tòa án

không giải quyết, bà và những người thuê sẽ chấp hành khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa xét xử các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà Trần Đình T, Văn Thị Yên K, Văn Thị Triều Dương, Trương Minh N, Trương Minh T, Võ Thanh T trình bày:

Các đương sự hiện đang cư trú tại các địa chỉ quận Tân bình, thành phố Hồ Chí Minh là thuê ở với bà Cấn Thị Bích P. Đối với vụ án, tất cả các đương sự không có ý kiến gì, sẽ chấp hành khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa xét xử các cấp.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt, yêu cầu bà Trần Thị Kim V thanh toán dư nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử cụ thể như sau: Nợ gốc 17.356.730.871 đồng + nợ lãi 5.938.483.281 đồng = 23.295.214.152 đồng. Các yêu cầu khác giữ nguyên. Đồng thời yêu cầu bà V phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là 40.000.000 đồng.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:

Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ – HĐTP ngày 05/5/2017.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng; Ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, gửi quyết định và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu đúng quy định tại Điều 203, khoản 2 Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp nhận thấy có cơ sở và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi, phí theo thỏa thuận của hợp đồng cho đến khi thi hành án xong.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm

định tại chỗ đối với tài sản thế chấp cho nguyên đơn theo quy định. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ tranh chấp giữa các bên được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 100 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2024.

Bị đơn là bà Trần Thị Kim V có địa chỉ cư trú tại quận Gò Vấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh theo 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.

1.2 Về người tham gia tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự:

2.1. Về hợp đồng tín dụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai, Hợp đồng cho vay số LN2102013365937 ngày 05/02/2021; Các Khế ước nhận nợ lần 01, lần 02, lần 03, lần 04, số LN2102013365937 ngày 05/02/2021; Bảng kê tổng hợp thông tin dư nợ của 04 khế ước nhận nợ và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để khẳng định: Bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 18.160.000.000 đồng để thanh toán tiền mua 04 bất động sản nhà là đất tại các thửa đất số 407, 408, 04, 405; Tờ bản đồ số 98 (BĐĐC 2005), địa chỉ: quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thực hiện hợp đồng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán dư nợ gốc và lãi tính tới ngày xét xử là: Nợ gốc 17.356.730.871 đồng + nợ lãi 5.938.483.281 đồng = 23.295.214.152 đồng; Và lãi, phí phát sinh tính từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn chuyển dư nợ gốc sang tính lãi quá hạn là phù hợp thỏa thuận giữa các bên quy định tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay.

Nguyên đơn đã tính đúng về nợ gốc và lãi, nội dung yêu cầu của nguyên đơn được các bên tự nguyện thỏa thuận. Chủ thể ký kết nội dung và hình thức giao kết phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật dân sự và Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc

các bên phải thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận. Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi, phí theo thỏa thuận giữa hai bên được ký kết tại hợp đồng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

2.2. Về hợp đồng thế chấp:

Nguyên đơn đề nghị trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thi hành án. Bị đơn thừa nhận có ký kết 04 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thế chấp 04 bất động sản là nhà đất tại các thửa đất số 407, 408, 04, 405; Tờ bản đồ số 98 (BĐĐC 2005), địa chỉ: quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn cho rằng việc đứng tên đối với các tài sản thế chấp là đứng tên dùm cho bà Cấn Thị Bích P, tiền vay là bà P sử dụng nhưng bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Ý kiến này của bị đơn cũng bị bà P phủ nhận tại Bản tự khai và Biên bản ghi nhận sự việc ngày 13/5/2025 nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

2.3 Về những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Cấn Thị Bích P cho rằng việc vay và thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan tới bà, trong thời gian ngân hàng đòi nợ bà V thì bà P chỉ đứng ra giúp bà V lập kế hoạch trả nợ. Những người đang ở thuê trên tài sản thế chấp thực hiện giao dịch thuê với bà P. Các đương sự có cùng đề nghị Tòa án không giải quyết mối quan hệ thuê mướn giữa họ vì không liên quan đến vụ án, cùng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, các đương sự sẽ chấp hành khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử ghi nhận.

2.4 Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ:

Đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là 40.000.000 đồng. Yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp các quy định tại Điều 157 và 158 của Bộ luật tố tụng dân sự, có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tại phiên tòa là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 và khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng A đối với bị đơn là bà Trần Thị Kim V.

1. Về hợp đồng tín dụng:

1.1. Buộc bà Trần Thị Kim V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 23.295.214.152 đồng (*hai mươi ba tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu, hai trăm mười bốn ngàn, một trăm năm mươi hai đồng*). Trong đó, nợ gốc 17.356.730.871 đồng (*mười bảy tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm ba mươi ngàn, tám trăm bảy mươi một đồng*) + nợ lãi 5.938.483.281 đồng (*năm tỷ, chín trăm ba mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi ba ngàn, hai trăm tám mươi một đồng*).

1.2. Bà Trần Thị Kim V còn phải tiếp tục trả lãi, phí phát sinh cho Ngân hàng A kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. 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.

1.3. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về hợp đồng thế chấp:

2.1. Trường hợp bà Trần Thị Kim V không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp là:

- Nhà đất tại thửa đất số 407, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 642601, số vào sổ cấp GCN: CH03634 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

- Nhà đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số phát hành CL 642605, số vào sổ cấp GCN: CH03639 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

- Nhà đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 642603, số vào sổ cấp GCN: CH03638 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

- Nhà đất tại thửa đất số 405, tờ bản đồ 98, địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 642604, số vào sổ cấp GCN: CH03635 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim V ngày 08/02/2021.

2.2. Trường hợp bà Trần Thị Kim V thanh toán xong số nợ trên thì Ngân hàng A, chi nhánh Gia Định có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Trần Thị Kim V bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 04 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/02/2021.

Bốn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/02/2021 ký kết giữa Ngân hàng A, chi nhánh Gia Định với bà Trần Thị Kim V chấm dứt hiệu lực khi bà Trần Thị Kim V thanh toán xong nợ. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản có thẩm quyền để xóa đăng ký thế chấp.

3. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp:

Bà Trần Thị Kim V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 40.000.000 đồng (*bốn mươi triệu đồng*) là chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Kim V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 131.295.214 đồng (*một trăm ba mươi một triệu, hai trăm chín mươi lăm ngàn, hai trăm mười bốn đồng*).

- Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng A số tiền 64.935.312 đồng (*sáu mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm mười hai đồng*) theo biên lai thu số 0014595 ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã

được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Về quyền kháng cáo và kháng nghị bản án: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSNDQGV;
- CCTHADS QGV;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Lê Tứ Nhị