

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5- TÂY NINH**

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

Bản án số : 01/2025/KDTM-ST
Ngày: 27- 8-2025
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 5- TÂY NINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Bé.

Ông Đỗ Hữu Quang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Mai- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5- Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Tường Vi- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5-Tây Ninh, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 362/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 06 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C (Ngân hàng).

Địa chỉ: Số A, đường T, phường C, Thành phố Hà Nội (trước đây là Số A, đường T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Vĩnh T- Phó giám đốc Ngân hàng TMCP C (Ngân hàng) Chi nhánh B.

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, xã B, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, Quốc Lộ A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An).

Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh T1- Phó phụ trách Phòng giao dịch huyện C- Chi nhánh B.

Địa chỉ: Số B, đường H, khu phố A, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số B, đường H, Khu phố A, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số C, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số 312/2, ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Long An).

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

3.1 Ông Đặng Văn D, sinh năm 1959.

3.2 Ông Đặng Tấn L, sinh năm 1996

3.3 Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Số C, ấp L, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số 312/2, ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Long An).

(Bà T1, ông T, ông D, bà M có mặt; ông L, bà T2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22-7-2024 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hữu Vĩnh T và bà Huỳnh Thị Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau: Ngày 18/4/2023, Ngân hàng TMCP C (Ngân hàng)- Chi nhánh B, ký hợp đồng tín dụng với bà Trần Thị M vay với số tiền 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng/giấy nhận nợ (kể từ ngày 18/4/2023 đến ngày 18/4/2024), mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, theo hợp đồng tín dụng (hợp đồng cho vay hạn mức) số 23660043/2023-HD/CVHM/NHCT704 ngày 18/4/2023.

Bà M, ông D đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng tín dụng (hợp đồng cho vay hạn mức), các giấy nhận nợ, từ 11/4/2024, bà M, ông D không thanh toán vốn gốc và các khoản lãi, cho Ngân hàng theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ, cán bộ Ngân hàng có nhắc nhở bà M, ông D nhiều lần.

Tính đến ngày 27/8/2025 bà M, ông D chưa thanh toán cho Ngân hàng khoản vốn vay, các khoản lãi của hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

Vốn vay gốc là 3.800.000.000 đồng.

Lãi trong hạn là 534.129.152 đồng.

Lãi quá hạn là 243.876.843 đồng.

Tổng cộng vốn vay và các khoản lãi là 4.578.005.995 đồng.

Đến nay hợp đồng tín dụng đến hạn nhưng bà M, ông D đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng tín dụng trên nên Ngân hàng yêu cầu bà M, ông D phải thanh toán tổng cộng vốn vay và các khoản lãi của các hợp đồng tín dụng trên là 4.578.005.995 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Các khoản lãi phát sinh sau ngày 27/8/2025 được tính theo thỏa thuận của các khoản lãi của hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ cho đến khi bà M, ông D thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Phần tài sản đảm bảo cho việc thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 365,8 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN177603 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 00600) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 21/6/2013;

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 91, tờ bản đồ số 31, diện tích 213,2 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 709491 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 07812) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 11/8/2015;

Tài sản này thuộc sở hữu của ông D, bà M, theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số 18880014/2018/HĐTC ngày 01/02/2018, do văn phòng C1 công chứng ngày 01/02/2018, số công chứng 169, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18880014/2018/HĐTC/SĐ-01, số công chứng 1509, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/07/2019;

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18880014/2018/HĐTC/SĐ-02, số công chứng 1238, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2020;

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18880014/2018/HĐTC/SĐ-03, số công chứng 2819, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2020;

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18880014/2018/HĐTC/SĐ-04, số công chứng 2634, quyền số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2021;

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18880014/2018/HĐTC/SĐBS-L05, số công chứng 576, quyền số 01-2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/03/2023;

Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 13/3/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An.

Đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà M, ông D thanh toán một lần số tiền vốn vay và các khoản lãi trên cho Ngân hàng khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà M, ông D không thanh toán số tiền trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà M, ông D để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã thỏa thuận. Toàn bộ số tiền thu được dùng để thực hiện trả nợ cho bà M, ông D đối với Ngân hàng.

Khi làm thủ tục vay và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì cán bộ Ngân hàng có định giá tài sản là căn nhà cấp 4 của bà M, ông D, và bà M, ông D có ký tên. Ngày 23/01/2018 ông D có nộp cho Ngân hàng đơn xin xác nhận tình trạng căn nhà cấp 4 (dạng biệt thự) được xây dựng trên thửa đất số 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 365,8 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) nên căn nhà cấp 4 (dạng biệt thự) thuộc tài sản thế chấp.

Qua kết quả đo đạc Ngân hàng T4, Ngân hàng không triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu: Đối với vị trí khu 1-A, một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 57,9 m² thuộc một phần thửa đất số 19, diện tích 362,6 m² theo mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 12/5/2025 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) duyệt ngày 16/5/2025, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long

An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) và mảnh trích đo phân khu ngày 21/5/2025, Ngân hàng yêu cầu xây vách ngăn theo ranh mảnh trích đo bản đồ thửa đất số 19.

Bà Trần Thị M là bị đơn trình bày: Qua lời trình bày của đại diện Ngân hàng là đúng về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất về số nợ vốn vay và các khoản lãi mà bà và ông D còn nợ Ngân hàng. Vợ chồng bà chỉ thế chấp QSD đất của hai thửa đất số 19, 91, đối với căn nhà cấp 4 thì bà và ông D không có thế chấp, bà và ông D chỉ xác nhận căn nhà trên thửa đất số 19. Bà và ông D xin Ngân hàng cho bà, ông D khi nào chuyển nhượng được hai thửa đất số 19, 91 cho người khác thì có tiền thanh toán cho Ngân hàng.

Đối với vị trí khu 1-A, một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 57,9 m² thuộc một phần thửa đất số 19, diện tích 362,6 m² theo mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 12/5/2025 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 16/5/2025, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) và mảnh trích đo phân khu ngày 21/5/2025, bà và ông D chưa quyết định được để nhập vào thửa đất số 20, do bà Đặng Thị H đứng tên GCNQSD đất do liên quan đến di sản thừa kế của bà H.

Ngày 23/01/2018, ông D có nộp cho Ngân hàng đơn xin xác nhận tình trạng căn nhà cấp 4 (dạng biệt thự) được xây dựng trên thửa đất số 19, chữ ký, chữ viết là do ông D ký tên.

Ông Đặng Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà M, ông không bổ sung gì thêm. Ngày 23/01/2018, ông D có nộp cho Ngân hàng đơn xin xác nhận tình trạng căn nhà cấp 4 (dạng biệt thự) được xây dựng trên thửa đất số 19 là do ông ký tên.

Tại phiên tòa bà M, ông D trình bày: Bà và ông D thống nhất lời trình bày và yêu cầu của Ngân hàng đối với vị trí khu A, một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 57,9 m² thuộc một phần thửa đất số 19, diện tích 362,6 m² theo mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 12/5/2025 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) duyệt ngày 16/5/2025, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) và mảnh trích đo phân khu ngày 21/5/2025, là xây vách ngăn căn nhà cấp 4 theo ranh mảnh trích đo bản đồ thửa đất số 19.

Ông Đặng Tấn L, bà Nguyễn Ngọc T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5- Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngân hàng yêu cầu bà M, ông D trả cho Ngân hàng tổng cộng vốn vay, các khoản tiền lãi của hợp đồng tín dụng. Do bà M, ông D đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nên Ngân hàng khởi

kiện yêu cầu bà M, ông D trả nợ vốn vay, các khoản lãi là phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền Ngân hàng, bà M, ông D thống nhất với nhau đối với vị trí khu 1-A, một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 57,9 m² thuộc một phần thửa đất số 19, diện tích 362,6 m² theo mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 12/5/2025 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tầm V duyệt ngày 16/5/2025, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) và mảnh trích đo phân khu ngày 21/5/2025, xây vách ngăn căn nhà cấp 4 theo ranh mảnh trích đo bản đồ thửa đất số 19 là phù hợp nên cần chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP C (Ngân hàng), khởi kiện bà M, ông D về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại các Điều 30, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 5- Tây Ninh (trước đây là Tòa án huyện C, tỉnh Long An). Tòa án nhân dân khu vực 5- Tây Ninh thụ lý vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các bên xuất trình giấy chứng nhận kinh doanh của bị đơn nên Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng (tranh chấp kinh doanh thương mại theo Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Bà T2, ông L vắng mặt không có lý do, Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét thấy Ngân hàng yêu cầu bà M, ông D phải trả cho Ngân hàng tổng cộng vốn vay và các khoản tiền lãi tổng cộng là 4.578.005.995 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản hòa giải ngày 13/6/2025 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà M, ông D. Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà T2, ông L. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà T2, ông L vẫn vắng mặt không có lý do. Điều đó chứng tỏ bà T2, ông L đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nên cần buộc bà M, ông D có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng với số tiền là 4.578.005.995 đồng tiền vốn vay và các khoản lãi theo quy định tại các điều 288, 320, 323, 463, 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng.

Các khoản lãi phát sinh sau ngày 27/8/2025 được tính theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi bà M, ông D thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Phần tài sản đảm bảo cho việc thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 365,8 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN177603 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 00600) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 21/6/2013;

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 91, tờ bản đồ số 31, diện tích 213,2 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 709491 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 07812) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 11/8/2015;

Trường hợp bà M, ông D không thanh toán số tiền trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 365,8 m²; loại đất ở nông thôn và thửa đất số 91, tờ bản đồ số 31, diện tích 213,2 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) của bà M, ông D để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được dùng để thực hiện trả nợ bà M, ông D đối với Ngân hàng.

Đối với vị trí khu 1-A, một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 57,9 m² thuộc một phần thửa đất số 19, diện tích 362,6 m² theo mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 12/5/2025 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) duyệt ngày 16/5/2025, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) và ảnh trích đo phân khu ngày 21/5/2025, các bên đương sự thống nhất xây vách ngăn căn nhà theo ranh mảnh trích đo bản đồ thửa đất số 19 là phù hợp nên cần chấp nhận.

Đối với ông L, bà T2, Tòa án gửi giấy báo làm việc để lấy lời khai, ghi nhận ý kiến đối với ông, bà nhưng ông L, bà T2 vắng mặt lý do, không hợp tác.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5- Tây Ninh về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp.

[4] Từ nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng cộng là 23.500.000 đồng, Ngân hàng đã nộp xong, do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bà M, ông D phải liên đới chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157, 158, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà M, ông D có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 23.500.000 đồng.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, nên Ngân hàng không phải chịu án phí.

Bà M, ông D phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do ông D, bà M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên cần miễn án phí kinh doanh thương mại cho bà M, ông D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 30, 35, 39, 147, 158, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 288, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự; các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng các điều 12, điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C (Ngân hàng), về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bà Trần Thị M, ông Đặng Văn D.

1.1. Buộc bà Trần Thị M, ông Đặng Văn D có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng tổng cộng vốn vay và các khoản lãi của hợp đồng tín dụng là:

Vốn vay gốc là 3.800.000.000 đồng.

Lãi trong hạn là 534.129.152 đồng.

Lãi quá hạn là 243.876.843 đồng.

Tổng cộng vốn vay và các khoản lãi là 4.578.005.995 đồng.

Các khoản lãi phát sinh sau ngày 27/8/2025 được tính theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi bà M, ông D trả xong nợ cho Ngân hàng.

Phân tài sản đảm bảo cho việc thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 365,8 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN177603 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 00600) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 21/6/2013;

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 91, tờ bản đồ số 31, diện tích 213,2 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 709491 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 07812) do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 11/8/2015;

Trường hợp bà M, ông D không thanh toán số tiền trên thì yêu cầu xử lý tài sản là QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 31, diện tích 365,8 m²; loại đất ở nông thôn và thửa số 91, tờ bản đồ số 31, diện tích 213,2 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) của bà M, ông D để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được dùng để thực hiện trả nợ bà M, ông D đối với Ngân hàng.

Phân tài sản đảm bảo cho việc vay tiền, thỏa thuận thế chấp cho hợp đồng tín dụng tiếp tục thực hiện đến khi bà M, ông D thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với vị trí khu A, một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 57,9 m² thuộc một phần thửa đất số 19, diện tích 362,6 m² theo mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 12/5/2025 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ1) duyệt ngày 16/5/2025, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh) và mảnh trích đo phân khu ngày 21/5/2025, xây vách ngăn căn nhà cấp 4 theo ranh mảnh trích đo bản đồ thửa đất số 19.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà M, ông D có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 23.500.000 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Ngân hàng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngân hàng được nhận lại 55.831.000 đồng (năm mươi lăm triệu tám trăm ba mươi một nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010529 ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5- Tây Ninh).

- Miễn án phí kinh doanh thương mại cho bà M, ông D.

4. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án 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.

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 bị 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.

Nơi nhận:

- *Tòa án tỉnh Tây Ninh;*
- *VKS ND khu vực 5- Tây Ninh;*
- *THA dân sự tỉnh Tây Ninh;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu (hồ sơ, án văn;*

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

Nguyễn Bảo T3

