

Bản án số: **131/2025/DS-ST**

Ngày: **30 – 9 - 2025**

*“Tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12** - ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Thanh Tâm.

*Các Hội thẩm nhân dân:* **1/ Ông Trần Duy Hồ;**

**2/ Ông Lê Thành Trung.**

*- Thư ký phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân**, Thư ký Tòa án nhân dân **Khu vực 12 – Đồng Tháp.**

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* **Ông Phan Thái Trung** - Kiểm sát viên.

**Ngày 30 tháng 9 năm 2025**, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: **96/2025/TLST-DS** ngày **24 tháng 4 năm 2025**, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **236/2025/QĐXXST-DS** ngày **05 tháng 9 năm 2025**, Quyết định hoãn phiên tòa số: **229/2025/QĐST-DS** ngày **23 tháng 9 năm 2025**, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S (“SHB”).

Địa chỉ: Số G T, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội (Nay là Phường C, Thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H, Chức vụ: Tổng Giám Đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh T, Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh S1.

Đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Trần Thanh T1 và ông Nguyễn Việt P, Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ liên lạc: Số A, N, Phường C, tỉnh Đồng Tháp. Điện thoại: 0903.099.661.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1976;
2. Bà Trương Thị Kim T2, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- 1/ Ông Trương Hoài P1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

- 2/ Ông Trần Văn H1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: A N, M, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, M, Khu phố D, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Ngọc T3, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 1 Đường H, Khu phố D, Phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền ngày 11/8/2025). Số điện thoại: 0918.614.178.

- 3/ Bà Ngô Ngọc D, sinh năm 1993.

- 4/ Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khóm I, Phường M, tỉnh Đồng Tháp).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/03/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (“SHB”) do anh Nguyễn Việt P là Người đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Ngân hàng vẫn giữ nguyên nội dung theo đơn khởi kiện.

Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 có ký các hợp đồng tín dụng sau với Ngân hàng TMCP S Chi nhánh S1:

1/Hợp đồng tín dụng Trung dài hạn số 242/2019/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 với Ngân hàng TMCP S Chi nhánh S1 để vay số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Đồng thời ký khế ước nhận nợ số 01-242/2019/HĐTDTDH-CN/SHB.131500, số tiền nợ là 1.400.000.000 đồng, mục đích sử dụng bù đắp tiền mua đất, ngày giải ngân 21/11/2019, lãi suất vay 13.8%/năm, có quy định về mức điều chỉnh lãi, nợ quá hạn, số kỳ trả nợ gốc, lãi là 180 kỳ, số tiền trả nợ gốc hàng kỳ 7.780.000 đồng, ngày trả gốc và lãi đầu tiên 25/12/2019.

2/Hợp đồng Tín dụng T5 dài hạn số 409/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131500 với Ngân hàng TMCP S Chi nhánh S1 để vay số tiền 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng). Đồng thời ký khế ước nhận nợ số 01-409/2020/HĐTDTDH-CN/SHB.131500, số tiền nợ là 210.000.000 đồng, mục đích sử dụng mua sắm ô tô, ngày giải ngân 16/10/2020, lãi suất vay 11.8%/năm, có quy định về mức điều chỉnh lãi, nợ quá hạn, số kỳ trả nợ gốc, lãi là 60 kỳ, số tiền trả nợ gốc hàng kỳ 3.500.000 đồng, ngày trả gốc và lãi đầu tiên 25/11/2010.

3/Hợp đồng Cấp hạn mức vay vốn số 0214/2024/HDHM- CN/SHB.131.500 với Ngân hàng TMCP S Chi nhánh S1 để vay số tiền 12.530.000.000 đồng (Mười hai tỷ năm trăm ba mươi triệu đồng). Đồng thời ký các khế ước nhận nợ số 01-0214/2024/HDHM-CN/SHB.131500, số tiền nợ nhận lần này là 3.300.000.000 đồng, ngày giải ngân 25/6/2024; khế ước nhận nợ số 02-0214/2024/HDHM-CN/SHB.131500, số tiền nợ nhận lần này là 3.400.000.000 đồng, ngày giải ngân 26/6/2024; khế ước nhận nợ số 03-0214/2024/HDHM-CN/SHB.131500, số tiền nợ nhận lần này là 3.300.000.000 đồng, ngày giải ngân 27/6/2024; khế ước nhận nợ số 04-0214/2024/HDHM-CN/SHB.131500, số tiền nợ nhận lần này là 2.589.000.000 đồng, ngày giải ngân 28/6/2024; bổ sung vốn kinh doanh nuôi cá tra giống, lãi suất vay 8,5%/năm, lãi suất cố định trong thời gian vay vốn, số kỳ trả nợ gốc cuối kỳ của mỗi KUNN, số kỳ trả nợ lãi 03 kỳ, lãi lãi trả vào ngày 25 hàng quý, ngày trả lãi đầu tiên 25/9/2024.

Ngân hàng TMCP S (“S1”) yêu cầu gồm:

1/ Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 phải trả Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/3/2025 là **14.134.502.226 đồng** (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm linh hai nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 13.294.654.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 578.997.682 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 260.850.544 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi phạt theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từ ngày 20/3/2025 cho đến ngày Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 thanh toán toàn bộ khoản vay.

2/ Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu V - Đồng Tháp) công nhận các hợp đồng thế chấp sau để đảm bảo thi hành án:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 09/4/2020 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 599, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;



- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-131/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 30/12/2021 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 6418, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL02-131/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 2778, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/2019/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 21/11/2019 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 1819, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-235/2019/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 30/12/2021 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 6417, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL02-235/2019/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 2777, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 05/01/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 14, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-03/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 28/7/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 2082 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL02-03/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 1264, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 409/2020/HĐTC-HB/SHB.131500 ngày 16/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Kim T2;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 271/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 28/7/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 2081, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-271/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 1263, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

3/ Trường hợp Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ cho Ngân hàng S1 thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân



hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp nêu tại mục 2 trên để thu hồi khoản nợ.

4/ Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 phải tiếp tục trả nợ khoản vay cho Ngân hàng S1 cho đến khi thanh toán xong.

***- Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 trình bày:***

Về việc Ngân hàng TMCP S ("SHB") khởi kiện vợ chồng ông, vợ chồng ông có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S ("SHB") thì vợ chồng ông thống nhất số tiền còn nợ, đồng ý trả nhưng không có tiền trả. Thống nhất nội dung thoả thuận trong hợp đồng thế chấp. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với ông Trần Văn H1, trước đây có thoả thuận giá mua bán đất là 80.000đ/1m<sup>2</sup> (80.000.000đ/1000m<sup>2</sup>), sau này có điều chỉnh giá lại là 78.717đ/1m<sup>2</sup> (78.717.000đ/1000m<sup>2</sup>), thoả thuận giá lại vì ông H1 đồng ý đóng tiền lãi suất Ngân hàng thay cho vợ chồng tôi, nhưng kể từ ngày 25/03/2023 cho đến nay thì ông H1 không thực hiện, không đóng lãi suất cho Ngân hàng. Do đó Ngân hàng mới khởi kiện vợ chồng ông ra Tòa án.

+ Nay nếu ông Trần Văn H1 có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì phải điều chỉnh lại giá đất là 83.000đ/m<sup>2</sup> (83.000.000đ/1000m<sup>2</sup>).

+ Nếu ông Trần Văn H1 không đồng ý với giá đất điều chỉnh lại là 83.000đ/m<sup>2</sup> (83.000.000đ/1000m<sup>2</sup>), tôi giao đất cho Ngân hàng để Ngân hàng T7.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoài P1 có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:***

Ngày 09/9/2022, ông có thoả thuận mua bán phần đất diện tích 192,0m<sup>2</sup>, tại thửa 274, tờ bản đồ 71 (Bản đồ mới là thửa 420, tờ bản đồ 19) với ông Nguyễn Văn N, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Tuy nhiên, phần đất trên, ông Nguyễn Văn N đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP S ("SHB") bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/2019/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 21/11/2019 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 1819, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tài sản thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 274, tờ bản đồ số 71, diện tích 192m<sup>2</sup>, địa chỉ phường A, Thị xã H (nay là TP.), tỉnh Đồng Tháp. Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 192m<sup>2</sup>, diện tích sàn 192m<sup>2</sup>, hình thức sở hữu: riêng, cấp (hạng): cấp 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 540039, sổ vào sổ cấp GCN số CS01926 do Sở tài nguyên và Môi trường

tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N ngày 13/11/2019.

Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng do đang tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với ông N. Giữa ông và ông N không phát sinh tranh chấp nên trong vụ kiện này, không yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2. Toà án giải quyết vụ kiện giữa Ngân hàng TMCP S (“SHB”) với ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 theo quy định của pháp luật. Riêng ông và ông N, bà T2 sẽ tự giải quyết, không yêu cầu trong vụ kiện này, nếu phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu Toà án giải quyết trong một vụ kiện khác.

Do bận công việc nên tôi xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, xét xử sơ thẩm và phúc thẩm cho đến khi kết thúc vụ kiện, mọi quyết định của Toà án tôi không có ý kiến khác. Khi cần thiết Toà án triệu tập tôi sẽ có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 do ông Phan Ngọc T3 đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Theo nội dung tường trình của anh Trần Văn H1 như sau:

Hiện tại anh Trần Văn H1 là người quản lý sử dụng các thửa đất: 936, 940, 945, 939, 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 534, tờ bản đồ số 11, xã V, huyện T, tỉnh Long An. Tổng diện tích: 234.381m<sup>2</sup>, các thửa đất này là anh H1 mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 bà Ngô Ngọc D (đính kèm hợp đồng mua bán ngày 25/2/2023). Giá mua bán của 234.381m<sup>2</sup> đất là: 18.450.000.000 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Sau khi mua, nhận bàn giao đất anh H1 đã đầu tư xây dựng vùng nuôi, thực hiện việc nuôi trồng thủy sản trên các thửa đất nêu trên, hiện tại các tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của anh H1.

Trong tổng số 234.381m<sup>2</sup> đất thì có 65.030m<sup>2</sup> là do bà Ngô Ngọc D đứng tên, gồm 4 thửa: 936, 940, 945, 939. Còn 169.315m<sup>2</sup> gồm các thửa: 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 534 vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 bà Ngô Ngọc D để cho anh Nguyễn Văn N đứng tên dùm vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 bà Ngô Ngọc D.

Khi vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 bà Ngô Ngọc D bán đất cho anh H1 thì các quyền sử dụng đất nêu trên đang thế chấp cho ngân hàng, vợ chồng ông T4 bà D cam kết khi bán sẽ lấy tiền bán trả ngân hàng để giải chấp lấy giấy tờ các thửa đất ra và chuyển nhượng cho anh H1. Khi bán thì ông Nguyễn Văn N có biết và cũng đồng ý việc bán đất, cụ thể là ông Nguyễn Văn N cam kết đồng ý bàn giao đất cho anh H1 (đính kèm giấy cam kết ngày 28/9/2023) và ông Nguyễn Văn N đã bàn giao đất cho anh H1 như đã cam kết.

Đến thời điểm hiện tại, anh H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông T4 bà Duyên số tiền mua các thửa đất nêu trên là: 18.998.520.000đ (mười tám tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng) nhưng mới nhận chuyển nhượng được 04 thửa: 936, 940, 945, 939, với tổng diện tích 65.030m<sup>2</sup> vào ngày 04/04/2025, 04 thửa đất mà anh H1 nhận chuyển nhượng ngày 04/04/2025 là 04 thửa do bà Ngô Ngọc D đứng tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng 04 thửa đất do bà D đứng tên và tiếp tục chờ bên phía ông T4 bà D và ông N giải chấp lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên chuyển cho anh H1 thì ngày 09/6/2025 tại thực địa các thửa đất anh H1 đang sử dụng cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự tỉnh Đồng Tháp có đến làm thủ tục, Tòa án làm thủ tục gì anh H1 chưa được rõ, khi làm thủ tục Tòa án có kêu người lao động tại vùng nuôi của anh H1 ký vào biên bản.

Nay anh H1 chưa rõ tòa án đang thực hiện nhiệm vụ cho vụ kiện đất, tài sản trên đất là của anh H1, cá nhân, tổ chức nào nhưng hiện tại anh H1 là người quản lý, sử dụng đất, ông N1, ông T4 bà D không phải là người sử dụng đất cũng không phải chủ sở hữu tài sản trên đất. Vì vậy để bảo vệ quyền lợi của mình, anh H1 làm đơn này gửi Tòa án đề tường trình sự việc như trên.

Anh H1 đề nghị Tòa án xem xét đơn tường trình của anh và giải quyết đơn tường trình của anh theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 25/2/2023 ông N1, bà D ký hợp đồng bán đất cho ông Trần Văn H1 các thửa đồ số đất: 936, 940, 945, 939, 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 524, tờ bản đồ 11, xã V, huyện T, tỉnh Long An. Tổng diện tích: 234.381m<sup>2</sup>. Trong tổng số 234.381m<sup>2</sup> đất thì có 65.030m<sup>2</sup> là do bà Ngô Ngọc D đứng tên, gồm 4 thửa: 936, 940, 945, 939. Còn 169.315m<sup>2</sup> gồm các thửa: 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 524 do anh Nguyễn Văn N1 đứng tên. Ông N, ông T4 chồng bà D và ông H1 là người làm ăn nuôi cá nên biết nhau, ông H1 biết các thửa đất ông N đứng tên là đứng tên hộ ông T4 và vay hộ ông T4 nên khi ký hợp đồng bán đất cho ông H1 thì ông N1 đứng ra ký bán còn việc nhận tiền là chuyển cho vợ chồng ông T4 bà D, vì thực chất đất là của ông T4 bà D nên mới làm chung một hợp đồng mua bán chứ không tách ra làm hai hợp đồng.

Giá mua bán 234.381m<sup>2</sup> đất là: 18.450.000.000 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Đến thời điểm hiện nay thì ông Trần Văn H1 đã thanh toán đủ số tiền mua bán và đã nhận chuyển nhượng 04 thửa đất do vợ chồng ông T4 đứng tên sang cho ông Trần Văn H2. Sau khi mua đất thì ông H2 đã nhận bàn giao đất và hiện nay ông H2 là người sử dụng đất, ông H2 đào ao nuôi cá, xây dựng vùng nuôi tại các thửa đất đã mua của ông N1 và bà D.



Ông H2 biết đất ông N đứng tên là của vợ chồng ông T4 bà D ông N chỉ đứng tên hộ vay hộ nên nay ông H2 đồng ý bỏ thêm tiền để trả ngân hàng nhằm lấy các sổ đất ở V mà ông N đứng tên hộ ông T4 ra chuyển cho ông H2. Số tiền ông H2 bỏ thêm là khoảng 11.800.000.000 đồng.

Nhưng nay ông N lại phủ nhận việc ông N đứng tên hộ ông T4 và vay hộ ông T4 và cho rằng ông H2 không thanh toán tiền cho ông N là không đúng sự thật. Nếu ông N nói đất của mình sao khi bán đất ông N không yêu cầu lập hợp đồng riêng và yêu cầu trả tiền riêng cho ông N1, nếu đất thực sự của ông N sao ông N lại bàn giao đất cho ông H2 khi chưa nhận tiền và hơn 02 năm qua ông N không có văn bản nào yêu cầu ông H2 trả tiền.

Khi mua bán ông H2, ông N, ông T4 bà D hàng và ông N chỉ đứng tên hộ nên nay ông H2 đồng ý bỏ thêm tiền để nhận đất để sự việc yên ổn biết tình trạng đất thế chấp ngân được giải quyết còn nay ông N1 phủ nhận việc đứng tên hộ vay hộ và nói ông H2 chưa thanh toán tiền thì ông H2 không đồng ý

Đối với việc Ngân hàng khởi kiện ông N ông H2 không có ý kiến, ông H2 có ý kiến nếu Ngân hàng và ông N tự thỏa thuận với nhau về việc bán tài sản thế chấp trả nợ thì ông H2 là người được mua lại vì hiện nay đất do ông H2 quản lý sử dụng và đã đầu tư vùng trồng trên đất.

**Ông H2 cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với ông N trong vụ kiện này, nếu có ông H2 sẽ khởi kiện một vụ kiện khác.**

Vì ông H2 đã thanh toán hết tiền và đã nhận đất và đầu tư vùng trồng trên đất, ông H2 yêu cầu tòa án ghi nhận việc ông H2 hiện là người sử dụng đất để sau này nếu ngân hàng có bán phát mãi tài sản để thi hành án thì ông H2 được quyền ưu tiên mua trước.

**Tại phiên tòa anh Phan Ngọc T3 đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn H1 khẳng định không tranh chấp hay yêu cầu gì với nguyên đơn, bị đơn trong vụ kiện này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.**

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc D và ông Nguyễn Văn T4 trình bày:***

Vợ chồng ông là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự “tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” giữa Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S (S1) và Bị đơn ông Nguyễn Văn N được tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp thụ lý giải quyết số: 96/2025/TLST-DS ngày 24/4/2025. Vợ chồng ông xin trình bày ý kiến về nội dung vụ kiện với vai trò là người có quyền và nghĩa vụ liên quan như sau:

Vợ chồng ông và ông Nguyễn Văn N là anh em, vợ chồng ông có làm ăn chung với anh N, trong quá trình làm ăn vợ chồng ông có nhờ anh Nguyễn Văn N đứng tên các thửa đất số: 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 534 tờ bản đồ số 11, xã V, huyện T, tỉnh Long An (cũ). Tổng diện tích các thửa đất nêu trên là: 169.315m<sup>2</sup>.

Các thửa đất nêu trên vợ chồng ông có nhờ anh N đứng vay ngân hàng TMCP S (S1), thời điểm vay từ năm 2021, hàng tháng chúng tôi là người trả tiền lãi. Từ năm 2020 thị trường bất động sản đóng băng việc trả nợ cho ngân hàng của vợ chồng tôi gặp khó khăn để có tiền trả nợ ngân hàng vợ chồng ông đã quyết định bán các thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn H1 để trả nợ ngân hàng. Khi bán các thửa đất nêu trên chúng tôi có trao đổi với anh N và anh N đều đồng ý bán.

Cụ thể, ngày 25/2/2023 chúng tôi và anh N ký hợp đồng bán cho ông Trần Văn H1 các thửa đất: 936, 940, 945, 939, 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 534, tờ bản đồ số 11, xã V, huyện T, tỉnh Long An. Tổng diện tích: 234.381m<sup>2</sup>. Trong tổng số 234.381m<sup>2</sup> đất thì có 65.030m<sup>2</sup> là do bà Ngô Ngọc D đứng tên, gồm 4 thửa: 936, 940, 945, 939. Còn 169.315m<sup>2</sup> gồm các thửa: 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 534 do anh Nguyễn Văn N đứng tên. Giá mua bán 234.381m<sup>2</sup> đất là: 18.450.000.000 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Đến thời điểm hiện nay thì ông Trần Văn H1 đã thanh toán đủ số tiền mua bán và vợ chồng ông cũng đã chuyển 04 thửa đất do vợ chồng ông đứng tên sang cho ông Trần Văn H1, sau khi bán đất vợ chồng ông cũng đã bàn giao đất cho ông H1 và ông H1 là người sử dụng đất từ đó đến nay. Do khoản vay dùng các số đất của anh N đứng tên ở xã V, huyện T, tỉnh Long An nêu trên thế chấp chung với các khoản vay khác nên số tiền nợ lớn hơn số tiền bán đất cho ông H1 vì vậy nếu vợ chồng ông dùng tiền bán đất trả vô ngân hàng thì không trả hết được nợ nên ngân hàng không thể giải chấp các số đất mà anh N đứng tên ra để ký chuyển nhượng cho ông H1 đúng theo hợp đồng mua bán.

Từ ngày ký bán các thửa đất nêu trên cho ông H1 vợ chồng ông cũng cố gắng làm để trả nợ nhằm lấy các số đất ra chuyển cho ông H1, vợ chồng ông đã thỏa thuận thống nhất với ông H1 cho vợ chồng ông có thêm thời gian để làm trả nợ ngân hàng, ông H1 cũng cho chúng tôi có thêm thời gian để trả nợ. Tuy nhiên tình hình tài chính càng lúc càng khó, vợ chồng ông đã cố gắng hết mức nhưng vẫn chưa trả hết nợ ngân hàng. Vì chưa có tiền trả hết nợ ngân hàng cho khoản vay mà anh N1 đứng tên dùng bị ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ.

Khi Ngân hàng kiện anh N để thu hồi nợ vợ chồng ông cũng có trao đổi với anh N và ông H1 để tìm hướng giải quyết. Vợ chồng ông có trình bày sự khó khăn tài chính của vợ chồng ông cho ông H1 biết và nhờ ông H1 hỗ trợ, vợ chồng ông

nhờ ông H1 bỏ thêm tiền ra để trả nợ ngân hàng nhằm lấy sổ ra để chuyển cho ông H1, khi tôi đề xuất phương án này thì ông H1 cũng đồng ý. Tuy nhiên anh N lại không đồng ý, anh N đòi giá cao hơn so với giá mà ông H1 mua năm 2023. Vợ chồng ông có nói với anh N là anh em mình đã bán cho ông H1, nay ông H1 còn giúp mình bỏ thêm tiền trả nợ để lấy sổ ra là tốt cho anh em mình, anh không được nuốt lời như vậy, nhưng anh N lại dựa vào việc anh N1 đứng tên trên giấy tờ nên anh N không chịu.

Vợ chồng ông xác định và đồng ý rằng các thửa đất 979, 444, 446, 447, 448, 476, 478, 480, 477, 445, 479, 534 tờ bản đồ số 11, xã V, huyện T, tỉnh Long An (cũ). Tổng diện tích các thửa đất nêu trên là: 169.315m<sup>2</sup> nêu trên đã chuyển nhượng cho ông H1, ông H1 đã nhận bàn giao đất sau khi chuyển nhượng và chúng tôi đã nhận đủ tiền. Vợ chồng ông đồng ý phương án là ông H1 bỏ thêm tiền để trả ngân hàng nhằm lấy các sổ đất ra chuyển cho ông H1. Vợ chồng ông không đồng ý với ý kiến của anh N là đòi giá cao hơn giá lúc bán cho ông H1 năm 2023 vì như vậy là thất hứa. Khi bán đất cho ông H1 anh N1 cũng có ký tên trong hợp đồng mua bán với ông H1 và ký cam kết bàn giao đất cho ông H1, hiện nay ông H1 là người sử dụng đất, trong biên bản thẩm định tại chỗ Tòa lập ngày 09/6/2025 anh N nói là đất của anh N cho ông H1 sử dụng nuôi cá là hoàn toàn sai sự thật mà đất này là của ông H1 mua vì ông N đã bán và đã bàn giao đất cho ông H1.

Sau khi tòa án đưa vợ chồng ông vào làm người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì ngày 06/8/2026 tôi và vợ tôi là bà Ngô Ngọc D đã có văn bản trình bày ý kiến gửi tòa để trình bày nội dung sự thật của vụ kiện với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên nay ông N không thừa nhận việc ông N1 đứng tên hộ tôi các quyền sử dụng đất đã bán cho ông H1 và vay hộ tôi cũng như quay lại nói ông H1 chưa thanh toán tiền cho ông N1 nên ông N1 không chấp nhận việc ông H1 tiếp tục bỏ thêm tiền để lấy các sổ đất ra chuyển cho ông H1 là không đúng sự thật.

Nay vợ chồng ông xác định rằng ông H1 đã trả tiền mua đất của ông N cho tôi, vì thực tế đất này là của tôi nên ông H1 trả tiền cho ông, lúc bán ông N1 cũng không có ý kiến gì và yêu cầu gì khi ông H1 thanh toán tiền cho ông chứ không phải ông N. Tuy trong hợp đồng mua bán không có ghi ông N1 để ông nhận tiền nhưng nếu đất thật sự của ông N thì ông N1 phải yêu cầu ông H1 lập hợp đồng mua bán riêng chứ không lập hợp đồng mua bán chung với ông và ông N1 cũng yêu cầu ông H1 trả tiền cho ông N. Nay ông N1 phủ nhận đứng tên hộ cho ông và nói ông H1 không trả tiền mua đất nhưng nếu nói ông H1 không trả tiền mua đất sao ông N1 lại ký bàn giao đất cho ông H1 và từ ngày mua bán đến nay đã hơn 02 năm mà ông N không có yêu cầu ông H1 trả tiền? Xin tòa án xem xét.



Việc ông N phủ nhận việc đứng tên hộ ông các quyền sử dụng đất đã bán cho ông H1 trong vụ kiện này vợ chồng ông không có yêu cầu tranh chấp việc đứng tên hộ các quyền sử dụng đất với ông N1. Nếu có tranh chấp tôi sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Nay nếu ông N phủ nhận việc đứng tên hộ ông các quyền sử dụng đất cũng như vay hộ tôi coi như ông N1 phải chịu trách nhiệm cho khoản nợ mà mình đang thiếu ngân hàng. Vợ chồng ông không có nghĩa vụ và trách nhiệm gì đối với khoản nợ của ông N thiếu ngân hàng. Vì vậy vợ chồng ông không có ý kiến gì về việc Ngân hàng khởi kiện đòi nợ ông N. Tôi xin Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông T4 và bà D khẳng định không tranh chấp hay yêu cầu gì với nguyên đơn, bị đơn trong vụ kiện này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn trước khi mở phiên tòa và có yêu cầu Tòa án ghi nhận vào bản án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tranh chấp nên không xem xét.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định đây là vụ kiện “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Trương Hoài P1 có đơn xin vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự này. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (“SHB”), Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 thừa nhận có

ký các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp và thừa nhận có vay và còn nợ Ngân hàng TMCP S (“SHB”) số tiền gốc và lãi là 14.134.502.226 đồng như Ngân hàng khởi kiện.

[2.1] Quá trình vay ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 không trả nợ cho Ngân hàng dẫn đến nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, gửi văn bản yêu cầu, tạo điều kiện để ông N, bà T2 thực hiện thanh toán nợ. Nhưng ông N bà T2 không thực hiện, đã vi phạm vào nghĩa vụ của các hợp đồng tín dụng nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay, ông, bà cũng đồng ý trả, nhưng do làm ăn thua lỗ nên chưa có tiền trả, nay Ngân hàng khởi kiện thì ông, bà không có tiền trả. Ông N, bà T2 cũng thống nhất nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.2] Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, việc vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị T2 có ký với Ngân hàng TMCP S Chi nhánh S1 03 hợp đồng tín dụng trong đó có 02 hợp đồng tín dụng trung dài hạn và 01 hợp đồng cấp hạn mức vay vốn và 06 khế ước nhận nợ nêu trên là đúng sự thật. Việc nguyên đơn là phía Ngân hàng TMCP S yêu cầu khởi kiện là có căn cứ chấp nhận như nhận định ở trên. Ông N, bà T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S (“SHB”) số tiền vay còn nợ tổng cộng là **14.134.502.226** đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm linh hai nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng). Và tiếp tục tính lãi, lãi phạt theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từ ngày 20/3/2025 cho đến ngày Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 thanh toán toàn bộ khoản vay. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

[2.3] Tuy nhiên, đối với hợp đồng tín dụng, trước khi mở phiên tòa xét xử thì giữa nguyên đơn là Ngân hàng với bị đơn là ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị T2 đã thống nhất thỏa thuận với nhau và yêu cầu Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận này, nội dung thỏa thuận là: ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị T2 thống nhất liên đới trả số tiền vay còn thiếu cho Ngân hàng là 14.134.502.226 đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm linh hai nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng). Và tiếp tục tính lãi, lãi phạt theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từ ngày 20/3/2025 cho đến ngày Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 thanh toán toàn bộ khoản vay. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên chấp nhận sự thỏa thuận này. Do các bên đương sự thỏa thuận trước phiên tòa xét xử và yêu cầu Tòa án ghi nhận nên tiền án phí trong trường hợp này theo quy định tại khoản 7 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội phải chịu là bằng 50% mức án phí.



[3] Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoài P1 không tranh chấp hay yêu cầu gì với ông N, bà T2 hay với Ngân hàng nên Hội đồng xét xử không xem xét. Khi nào phát sinh sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[4] Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 do ông Phan Ngọc T3 đại diện theo uỷ quyền là người hiên nay đang sử dụng đất là tài sản thế chấp, do chưa thoả thuận được giá đất để chuyển nhượng theo quy định nên ông Trần Văn H1 không tranh chấp hay yêu cầu gì với ông N, bà T2 hay với Ngân hàng nên Hội đồng xét xử không xem xét. Khi nào phát sinh sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[5] Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc D và ông Nguyễn Văn T4 không tranh chấp hay yêu cầu gì với ông N, bà T2 hay với Ngân hàng nên Hội đồng xét xử không xem xét. Khi nào phát sinh sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

\* Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (“SHB”) được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định. Ông N, bà T2 phải có trách nhiệm nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

\* Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), ông N, bà T2 phải chịu. Do Ngân hàng TMCP S (“SHB”) đã tạm ứng và đã chi xong nên ông N, bà T2 có trách nhiệm nộp để trả lại cho Ngân hàng theo quy định.

**[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ nên chấp nhận.**

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 246, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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/ Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (“SHB”) với bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2. Cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP S (“SHB”) tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/3/2025 là **14.134.502.226 đồng**



(Bằng chữ: Mười bốn tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm linh hai nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng).

- Tiếp tục tính lãi, lãi phạt theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 20/3/2025 cho đến ngày Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 thanh toán toàn bộ khoản vay.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP S (“SHB”)**. Công nhận các hợp đồng thế chấp sau đây để đảm bảo thi hành án:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 09/4/2020 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 599, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-131/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 30/12/2021 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 6418, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL02-131/2020/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 2778, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/2019/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 21/11/2019 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 1819, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-235/2019/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 30/12/2021 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 6417, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL02-235/2019/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 2777, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 05/01/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 14, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-03/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 28/7/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 2082 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL02-03/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 1264, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 409/2020/HĐTC-HB/SHB.131500 ngày 16/10/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Kim T2;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 271/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 28/7/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 2081, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-271/2021/HĐTC-CN/SHB.131500 ngày 24/6/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Long An, số công chứng 1263, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD;

3/ **Ngân hàng TMCP S (“SHB”)** được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp nêu tại mục 2 trên để thu hồi khoản nợ.

4/ Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2 phải tiếp tục trả nợ khoản vay cho Ngân hàng S1 cho đến khi thanh toán xong.

5/ Về án phí và chi phí tố tụng:

\* Về án phí:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (“SHB”) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp **62.567.000đ** (Sáu mươi hai triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số **0000809** ngày **24 tháng 4 năm 2025**, tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc **ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2** phải có trách nhiệm nộp **61.067.000đ** tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

\* Về chi phí tố tụng: Buộc **ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Kim T2** có trách nhiệm nộp số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng TMCP S (“SHB”) theo quy định.

6/ Về quyền kháng cáo: 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.

- Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thành T5 – T**

**Huỳnh Thanh T6**