

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST
Ngày 08-7-2025
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 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Thúy Lan;

2. Ông Tô Văn Nhung.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 120/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2025/QĐST – DS ngày 17/6/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N1; trụ sở chính: Số A T, phường H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Số A đường Đ, khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Huy B, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A đường Đ, khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Đặng Thị N, sinh năm 1976 và ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt không lý do).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Trung P1, sinh năm 1973 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Số F đường I, tổ E, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 31 tháng 01 năm 2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 trình bày:

Ngân hàng TMCP N1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký với ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/3/2023, số tiền cho vay 6.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: Tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại khoản 3.1 Điều này kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn; Mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là: 10%/ năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thực hiện hợp đồng vay, Ngân hàng đã giải ngân cho ông P, bà N đủ số tiền 6.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 02 ngày 27/02/2024. Sau khi vay, tính đến ngày 08/01/2025, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N đã thanh toán được số tiền là: 378.032.877 đồng (Trong đó: trả gốc: 0 đồng, trả lãi 378.032.877 đồng). Từ ngày 08/01/2025 trở đi, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ; Số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 08/7/2025 là 6.372.706.849 đồng (trong đó nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 284.416.438 đồng và nợ lãi quá hạn là 88.290.411 đồng);

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023: Số tiền cho vay 4.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay với mục đích tiêu dùng khác không chuẩn dài hạn VND = lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh N2 cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm cho vay mục đích tiêu dùng khác không chuẩn dài hạn VND theo thông báo của Ngân hàng TMCP N1 tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất cho vay hiện tại là 12,5%/năm. Lãi suất cho vay điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Ngân hàng TMCP N1 sẽ thông báo cho khách hàng thông qua phương thức: Gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản hoặc theo thông báo niêm yết lãi suất khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại khoản 3.1 Điều này kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn. Sau khi vay, tính đến ngày 08/01/2025, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N đã thanh toán được số tiền là: 1.210.289.932 đồng (trong đó: trả gốc là 528.567.797 đồng, trả lãi 681.722.135 đồng). Từ ngày 08/01/2025 trở đi, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ; Số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 08/7/2025 là

3.665.155.706 đồng (trong đó nợ gốc là 3.471.432.203 đồng, nợ lãi trong hạn là 192.602.575 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.120.928 đồng);

Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kiêm hợp đồng Visa VS04106516210: Yêu cầu phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 08/09/2023; hạn mức tín dụng: 300.000.000 đồng; lãi suất cho vay: Thay đổi theo thông báo của Ngân hàng G trong sao kê; Phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu: 3% giá trị thanh toán tối thiểu chưa thanh toán, tối thiểu là 100.000 đồng (trong đó giá trị thanh toán tối thiểu = [(Số dư nợ cuối kỳ sao kê ngoài trả góp x 10%) + Số tiền thanh toán tối thiểu của các kỳ sao kê trước chưa trả + Số tiền sử dụng vượt hạn mức tín dụng trong kỳ sao kê (nếu có) + Các khoản trả góp định kỳ (nếu có)]). Phí rút tiền mặt: 3,64% số tiền giao dịch (tối thiểu 45.454 VNĐ/giao dịch), chưa bao gồm VAT; Phí vượt hạn mức: Vượt quá hạn mức từ 01 đến 05 ngày: 8%/năm (số tiền vượt hạn mức); Từ 06 đến 15 ngày: 10%/năm (số tiền vượt hạn mức); Từ ngày thứ 16 trở đi: 15%/năm (số tiền vượt hạn mức).

Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N phát sinh theo các hợp đồng cho vay nêu trên được bảo đảm bằng tài sản là:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 130 tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 6.194² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành BD 534457 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GCN CH00592 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/07/2011 cho ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 035/TC.BDS.KHBL/2023 ngày 08/03/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N, đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 08/3/2023;

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 28.158 m² và thửa số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.479 m² theo MERGEFIELD TEN_GCN_TAI_SAN Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GCN 01808 QSDĐ/PG do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày MERGEFIELD NGAY_CAP_GCN 02/03/2004 ông N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/TC.BDS.KHBL/2023 ngày 08/03/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N, đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 08/3/2023;

Quá thời hạn trả nợ đến nay, Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh N2 đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của

Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Đặng Thị N và ông Nguyễn Văn P phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N1 toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 08/7/2025 là 10.337.067.412 đồng, trong đó:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/03/2023 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 27/02/2024 số tiền: 6.372.706.849 đồng, trong đó: Nợ gốc: 6.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 284.416.438 đồng; Nợ lãi quá hạn: 88.290.411 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/3/2023 số tiền: 3.665.155.706 đồng; Nợ gốc 3.471.432.203 đồng; Nợ lãi trong hạn: 192.602.575 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.120.928 đồng.

Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kèm hợp đồng Visa VS04106516210 số tiền: 299.204.857 đồng, trong đó: Nợ gốc thẻ tín dụng: 266.017.286 đồng; Lãi thẻ tín dụng: 28.537.834 đồng; P2 không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu: 4.649.737 đồng.

- Buộc bà Đặng Thị N và ông Nguyễn Văn P phải tiếp tục trả lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/03/2023, Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kèm hợp đồng, kể từ ngày 09/7/2025 cho đến ngày thực tế trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP N1.

- Trường hợp bà Đặng Thị N và ông Nguyễn Văn P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 130 tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 6.194² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành BD 534457 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GCN CH00592 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/07/2011 cho ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 035/TC.BDS.KHBL/2023 ngày 08/03/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N, đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 08/3/2023;

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 28.158 m² và thửa số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.479 m² theo MERGEFIELD TEN_GCN_TAI_SAN Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GCN 01808 QSDĐ/PG do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày MERGEFIELD NGAY_CAP_GCN 02/03/2004 ông N; Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/TC.BDS.KHBL/2023 ngày 08/03/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N, đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 08/3/2023;

Quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần N1 rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Đối với thửa đất 164, tờ bản đồ số 31 có diện tích 1.479m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W331344 (số vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PG do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/3/2004, cập nhật biến động ngày 04/11/2014 Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên.

**** Lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:***

Ông Nguyễn Văn P với bà Đặng Thị N là vợ chồng. Vợ chồng ông với Ngân hàng TMCP N1 có ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/03/2023 số tiền: vay là 6.000.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023 số tiền vay 4.000.000.000 đồng. Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kèm hợp đồng Visa VS04106516210 hạn mức: 300.000.000 đồng. Sau khi ký kết các Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TMCP N1 đã giải ngân đầy đủ số tiền vay nêu trên cho vợ chồng ông P, bà N.

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên, vợ chồng ông có ký kết các hợp đồng thế chấp đối với:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 130 tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 6194² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành BĐ 534457 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GCN CH00592 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/07/2011 cho ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N; Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 28.158 m² và thửa số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.479 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN:

01808 QSDĐ/PGdo UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 02/03/2004 ông Nguyễn Văn P;

Quá trình thực hiện hợp đồng do có khó khăn về kinh tế nên vợ chồng ông vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên của Ngân hàng thì ông đồng ý nhưng đề nghị Ngân hàng cho thời gian để ông thu xếp trả tiền cho Ngân hàng. Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 31 tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của vợ chồng ông chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Ú và bà M với giá khoảng 100.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng, ông có thông báo quyền sử dụng đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng ông Ú, bà M vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Đến khoảng năm 2013, ông được biết ông Ú, bà M chuyển nhượng lại cho ông P1 với giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông không biết, tuy nhiên ông có hứa với ông P1 khi nào ông lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục sang tên cho ông P1.

*** Lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Đặng Thị N trình bày:** Quá trình tố tụng bà Đặng Thị N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Bị đơn không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và do Tòa án thu thập.

*** Lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung P1 và bà Phạm Thị H trình bày:**

Ông Nguyễn Trung P1 là hàng xóm của ông Nguyễn Văn P. Ông P1 có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.479m² thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 31 từ ông Cao Văn Ú và bà Ngô Thị Thu M với giá khoảng 100.000.000 đồng. Phần diện tích đất này ông Ú, bà M nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N, không có công chứng chứng thực vì thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đang thế chấp Ngân hàng TMCP C1. Khi ông nhận chuyển nhượng từ ông Ú, bà M, ông biết phần diện tích đất trên đang thế chấp ngân hàng nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông có liên hệ với ông P để làm thủ tục sang tên nhưng đất đang thế chấp nên hai bên thống nhất khi nào ông P lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì hỗ trợ cho ông P1 làm thủ tục sang tên. Nay Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện, yêu cầu ông N và bà P trả nợ tín dụng tạm tính đến ngày 20/01/2025 là 9.905.125.918 đồng. Đây là khoản nợ của ông N và bà P, không liên quan đến nghĩa vụ của vợ chồng ông, bà nên đối với yêu cầu này thì ông, bà không có ý kiến gì.

Về yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng: Do Ngân hàng không yêu cầu phát mãi thửa đất số 164, tờ bản đồ số 31 có diện tích 1.479m² mà ông, bà nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, vì vậy quyền lợi của ông, bà không bị ảnh hưởng.

Do đó, ông, bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Ú, bà M thì ông, bà sẽ tự giải quyết với nhau, nếu có tranh chấp thì ông, bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Do chưa có yêu cầu trong vụ án này nên ông, bà không có tài liệu, chứng cứ gì để nộp cho Tòa án cũng như không cung cấp được địa chỉ của ông Ú và bà M cho Tòa án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 28.158 m², tờ bản đồ số 31, diện tích 1.479 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PGdo UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 02/03/2004 ông Nguyễn Văn P. Hiện trạng tài sản trên đất: 01 căn nhà tạm có kết cấu như sau: Tường gạch xây tô, mái tôn, nền xi măng, cửa tôn (dùng làm nơi khử khuẩn); 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu như sau: Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô, mái tôn, kèo sắt hộp, cửa tôn, bên trong có 01 nhà tắm và 01 phòng ngủ, 02 phòng dùng làm kho đựng thức ăn gia súc; 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, mái tôn, kèo sắt hộp; 01 máng đổ bê tông sử dụng để khử khuẩn; 01 giếng khoan + máy bơm; 01 đồng hồ điện kế chính và các cây cao su khoảng 08 – 09 năm tuổi;

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 130 tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 6.194² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành BĐ 534457 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GCN CH00592 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/07/2011 cho ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N. Hiện trạng tài sản trên đất: 02 dãy chuồng heo có kết cấu như sau: Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô, mái tôn, kèo sắt hộp, cửa sắt; 01 lối đi đổ bê tông, xi măng; 02 bồn nước inox; 01 giếng khoan + máy bơm; 01 bể đỡ bồn nước bằng bê tông cốt thép; 01 nhà tạm bằng gạch xây tô + mái tôn và các cây cao su khoảng 08 -09 năm tuổi.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt tất cả các đương sự là phù hợp. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N thanh toán số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[1.3] Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình tố tụng bị đơn ông P trình bày quyền sử dụng đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.479 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PGdo UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 02/03/2004 cho ông Nguyễn Văn P đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Ú, bà M. Quá trình tố tụng, nguyên đơn không yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Bị đơn ông P, bà N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và không cung cấp được năm sinh và địa chỉ cụ thể ông Ú, bà M. Vì vậy, Tòa án không đưa ông Ú, bà M vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Quá trình tố tụng, Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.479 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PGdo UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 02/03/2004 cho ông Nguyễn Văn P. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung vụ án: Giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/3/2023, số tiền cho vay 6.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại khoản 3.1 Điều này kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn; Mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với

thời gian chậm trả. Thực hiện hợp đồng vay, Ngân hàng đã giải ngân cho ông P, bà N đủ số tiền 6.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 02 ngày 27/02/2024. Sau khi vay, tính đến ngày 08/01/2025, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N đã thanh toán được số tiền là: 378.032.877 đồng (Trong đó: trả gốc: 0 đồng, trả lãi 378.032.877 đồng). Từ ngày 08/01/2025 trở đi, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ; Số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 08/7/2025 là 6.372.706.849 đồng (trong đó nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 284.416.438 đồng và nợ lãi quá hạn là 88.290.411 đồng);

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023: Số tiền cho vay 4.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày giải ngân vốn vay ; Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay với mục đích tiêu dùng khác không chuẩn dài hạn VND = lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh N2 cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm cho vay mục đích tiêu dùng khác không chuẩn dài hạn VND theo thông báo của Ngân hàng TMCP N1 tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất cho vay hiện tại là 12,5%/năm. Lãi suất cho vay điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Ngân hàng TMCP N1 sẽ thông báo cho Khách hàng thông qua phương thức: Gọi điện thoại hoặc tin nhắn hoặc bằng văn bản hoặc theo thông báo niêm yết lãi suất khi có sự thay đổi về mức lãi suất đang áp dụng cho khách hàng; Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại khoản 3.1 Điều này kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn. Thực hiện hợp đồng vay, Ngân hàng đã giải ngân cho ông P, bà N đủ số tiền 4.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/3/2023. Sau khi vay, tính đến ngày 08/01/2025, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N đã thanh toán được số tiền là: 1.210.289.932 đồng (Trong đó: trả gốc: 528.567.797 đồng, trả lãi: 681.722.135 đồng). Từ ngày 08/01/2025 trở đi, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ; Số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 08/7/2025 là 3.665.155.706 đồng (trong đó nợ gốc là 3.471.432.203 đồng, nợ lãi trong hạn là 192.602.575 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.120.928 đồng);

Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kèm hợp đồng Visa VS04106516210: Yêu cầu phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 08/09/2023; hạn mức tín dụng: 300.000.000 đồng; lãi suất cho vay: Thay đổi theo thông báo của Ngân hàng G trong sao kê; Phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu: 3% giá trị thanh toán tối thiểu chưa thanh toán, tối thiểu là 100.000 đồng (trong đó giá trị thanh toán tối thiểu = [(Số dư nợ cuối kỳ sao kê ngoài trả góp x 10%) + Số tiền thanh toán tối thiểu của các kỳ sao kê trước chưa trả + Số tiền sử dụng vượt hạn mức tín dụng trong kỳ sao kê (nếu có) + Các khoản trả góp định kỳ (nếu có)]). Phí rút tiền mặt: 3,64% số tiền giao dịch (tối thiểu 45.454 VNĐ/giao dịch), chưa bao gồm VAT; Phí vượt hạn mức: Vượt quá hạn mức từ 01 đến 05 ngày:

8%/năm (số tiền vượt hạn mức); Từ 06 đến 15 ngày: 10%/năm (số tiền vượt hạn mức); Từ ngày thứ 16 trở đi: 15%/năm (số tiền vượt hạn mức).

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/3/2023 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 27/02/2024; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/3/2023, Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kèm hợp đồng Visa VS04106516210, ngày 08/09/2023 là các hợp đồng được giao kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng với ông P, bà N, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày và cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ông P, bà N đã nhận đủ số tiền vay. Do ông P, bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đúng hạn nên Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P, bà N phải thanh toán tổng số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 08/7/2025 là 10.337.067.412 đồng (*Mười tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm mười hai đồng*), trong đó: Nợ gốc là 9.737.449.489 đồng, nợ lãi trong hạn là 505.556.847 đồng, nợ lãi quá hạn 89.411.339 đồng, nợ phí 4.649.737 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết từ ngày 09/7/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Quá trình tố tụng, mặc dù bị đơn bà Đặng Thị N vắng mặt và không có ý kiến trình bày nhưng bị đơn ông Nguyễn Văn P đều thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng, thừa nhận nợ và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là sự thừa nhận của đương sự, là tình tiết không cần phải chứng minh. Do khó khăn về kinh tế, nên ông P, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vì vậy ông P, bà N phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ nêu trên tính đến ngày 08/7/2025 là 10.337.067.412 đồng (*Mười tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm mười hai đồng*), trong đó: nợ gốc là 9.737.449.489 đồng, nợ lãi trong hạn là 505.556.847 đồng, nợ lãi quá hạn 89.411.339 đồng, nợ phí 4.649.737 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết từ ngày 09/7/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

[4] Về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 130 tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 6.194² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành BĐ 534457 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GC

CH00592do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/07/2011cho ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số: 31tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 28.158 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtphát hành W 331344vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PGdo UBND huyện P, tỉnh Bình Dươngngày 02/03/2004cập nhật biến động ngày 04/11/2014 cho ông Nguyễn Văn P.

Và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp và tất cả các quyền, lợi ích của bên thế chấp liên quan đến thửa đất kể cả tiền thu được, các khoản bồi hoàn, tài sản được thay thế, tài sản được trao đổi, tài sản được thanh toán hoặc bồi thường, các khoản thanh toán khác và tàn sản hình thành từ tiền thu được đó.

Các tài sản đảm bảo này được ông P, bà N thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP N1 tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/3/2023 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 27/02/2024; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/3/2023, Giấy Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kiêm hợp đồng Visa VS04106516210, ngày 08/09/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 035/TC.BDS.KHBL/2023 ngày 08/03/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N, đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 08/3/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/TC.BDS.KHBL/2023 ngày 08/03/2023 đã ký giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N, đã công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 08/3/2023. Giao kết giữa ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N với Ngân hàng TMCP N1 đều tự nguyện. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp, thể hiện sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Do Ngân hàng TMCP N1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.479 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtphát hành W 331344vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PGdo MERGEFIELD NOI_CAP_GCN UBND huyện P, tỉnh Bình Dươngngày 02/03/2004nhập biến động ngày

04/11/2014 cho ông Nguyễn Văn P nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 5.000.000 đồng, bị đơn phải chịu và thanh toán lại cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 Điều 147 và các Điều 157, 158, 238, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

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

- Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng 2024;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N3 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Thông tư số 12/2024/TT-NHNN, ngày 28/6/2024 của Ngân hàng N3 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N3 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Căn cứ các Điều: 317, 318, 319, 320, 323, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 08/7/2025 là 10.337.067.421 đồng (*Mười tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm hai mươi một đồng*), trong đó: nợ gốc là 9.737.449.489 đồng,

nợ lãi trong hạn là 505.556.847 đồng, nợ lãi quá hạn 89.411.339 đồng, nợ phí 4.649.737 đồng, phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 040/HMTD/2023 ký ngày 07/3/2023 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 27/02/2024 là 6.372.706.849 đồng, trong đó tiền gốc là 6.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 284.416.438 đồng và nợ lãi quá hạn là 88.290.411 đồng.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 039/TD2/2023 ký ngày 07/03/2023 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/3/2023 là 3.665.155.706 đồng, trong đó tiền gốc là 3.471.432.203 đồng, nợ lãi trong hạn 192.602.575 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.120.928 đồng.

Giấy Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kèm hợp đồng Visa VS04106516210, ngày 08/09/2023 là 299.204.857 đồng, trong đó tiền gốc là 266.017.286 đồng, nợ lãi trong hạn 28.537.834 và nợ phí là 4.649.737 đồng.

- Kể từ ngày 09/7/2025, ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi, phí phát sinh cho Ngân hàng TMCP N1 theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng; Giấy nhận nợ; Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V kèm hợp đồng Visa nêu trên cho đến khi ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 130 tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 6.194² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành BĐ 534457 vào sổ cấp GCN: MERGEFIELD SO_VAO_GCN CH00592 do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/07/2011 cho ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 02 dãy chuồng heo có kết cấu như sau: Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô, mái tôn, kèo sắt hộp, cửa sắt; 01 lối đi đổ bê tông, xi măng; 02 bồn nước inox; 01 giếng khoan + máy bơm; 01 đế đỡ bồn nước bằng bê tông cốt thép; 01 nhà tạm bằng gạch xây tô + mái tôn và các cây cao su khoảng 08 -09 năm tuổi theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 035/TC.BĐS.KHBL/2023 ngày 08/3/2023.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số: 31 tọa lạc xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 28.158 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PG do UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 02/03/2004 cấp nhật biến động ngày 04/11/2014 cho ông Nguyễn Văn P và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà tạm có kết cấu như sau: Tường gạch xây tô, mái tôn, nền xi măng, cửa tôn (dùng làm nơi khử khuẩn); 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu như sau:

Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô, mái tôn, kèo sắt hộp, cửa tôn, bên trong có 01 nhà tắm và 01 phòng ngủ, 02 phòng dùng làm kho đựng thức ăn gia súc; 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, mái tôn, kèo sắt hộp; 01 máng đổ bê tông sử dụng để khử khuẩn; 01 giếng khoan + máy bơm; 01 đồng hồ điện kế chính và các cây cao su khoảng 08 – 09 năm tuổi, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/TC.BĐS.KHBL/2023 ngày 08/3/2023.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.479 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành W 331344 vào sổ cấp GCN: 01808 QSDĐ/PGdo UBND huyện P, tỉnh Bình Dương ngày 02/03/2004 cập nhật biến động ngày 04/11/2014 cho ông Nguyễn Văn P.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N phải trả lại cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 5.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị N phải chịu 118.337.067 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N1 58.952.563 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007810 ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, (nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 16 – Tp . HCM;
- Phòng THADS KV 16 – Tp . HCM;
- Dương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trần Thị Hồng